

Canada Mortgage and Housing Corporation
Société centrale d'hypothèques et de logement

Canadian Housing Information Centre
Centre canadien de documentation sur
l'habitation

Living Places

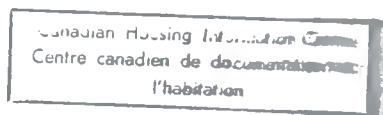
Cadres de vie



Central Mortgage
and Housing Corporation

Société centrale
d'hypothèques et de logement

Central Mortgage and Housing Corporation
Société canadienne d'hypothèques et de logement



Living Places

Cadres de vie

Volume 9, number 4, 1974

Volume 9, numéro 4, 1974

Living Places Seminars	2	3	Les colloques "Cadres de vie"
Canadian Conference on Housing Rehabilitation	8	9	La Conférence canadienne sur la restauration des logements
Parc Beausoleil, Ottawa	12	13	Le logement coopératif Parc Beausoleil
Edgeland, Saanich, B.C.	18	19	Edgeland, à Saanich, C.-B.
Home and Neighborhood Help Program	22	23	Le programme estival d'aide à l'habitation à Sault Ste. Marie
Press Digest	26	27	Echos de presse
Statistics	29	29	Les données statistiques

Living Places is a quarterly publication of Central Mortgage and Housing Corporation.

Second class mail registration number 1509.

Inquiries should be directed to the Editor, Nancy E. Davies, Information Division, Central Mortgage and Housing Corporation, Ottawa, K1A 0P7

Design/Conception graphique: Maynard Douglas

Cadres de Vie est une revue trimestrielle publiée par la Société centrale d'hypothèques et de logement.

Numéro de recommandation d'objet de deuxième classe: 1509.

Toute demande de renseignements doit être adressée au rédacteur en chef, Mlle Nancy E. Davies, Division de l'information, Société centrale d'hypothèques et de logement.

Living Places

SHEILA FALLIS

Ms. Fallis is an Editorial Assistant, Information Division, Central Mortgage and Housing Corporation.

The federal government has recently introduced a series of amendments to the National Housing Act which provide several exciting and innovative new programs. The Corporation has held a series of seminars across the country to explain the "how to's" of the new legislation. The purpose of these 'Living Places' seminars is primarily to get the new programs into use. Programs which were received with particular interest were: the Neighborhood Improvement Program, the Residential Rehabilitation Assistance Program, the Cooperative and Non-Profit Housing Assistance Program, the Assisted Home-Ownership Program and the new amendments to assist in providing housing for Indians on Reserves.

The federal government wants the public to respond to the new programs just as quickly as possible. The Minister of State for Urban Affairs, Honorable Ron Basford, told the 130 delegates at the first seminar in Vancouver that: "The government has committed funds. I want to see that they are used — that all the money I have to spend is taken up by the people who need it."

In his speech to the delegates the Minister outlined the programs and what they are intended to accomplish. Then the meeting was turned over to Mr. K. B. Ganong, Regional Director of CMHC for the British Columbia Region, who acted as chairman. Discussion groups were held on each of the programs. These were followed by a general question period.



The format of the Seminars varied from the more formal larger meetings with "questions from the floor" sessions, to small discussion groups.

Les colloques ont pris la forme de réunions plénières ou consisté en petits groupes de discussion.

Cadres de vie

SHEILA FALLIS

Mme Fallis est rédactrice adjointe à la Division de l'information, Siège social, Société centrale d'hypothèques et de logement.

Le gouvernement fédéral a récemment fait adopter une série de nouveaux amendements à la Loi nationale sur l'habitation qui ont eu pour effet la mise sur pied de nouveaux programmes. Pour expliquer les particularités de cette nouvelle législation, la Société a organisé plusieurs colloques à travers le Canada. L'objectif de ces rencontres, baptisées "Cadres de vie", était principalement de promouvoir l'utilisation de certains de ces programmes, à savoir ceux qui concernent: l'amélioration des quartiers, la remise en état des logements, l'aide aux coopératives de logement et aux sociétés sans but lucratif, les prêts pour faciliter l'acquisition d'une maison, ainsi que les nouveaux amendements visant à pourvoir en logements les Indiens dans les réserves.

Le gouvernement fédéral souhaite voir le public profiter des avantages offerts par ces nouveaux programmes dans les délais les plus brefs. Le ministre d'Etat chargé des Affaires urbaines, l'honorable Ron Basford, a déclaré aux 130 délégués réunis à Vancouver lors du premier colloque: "Le gouvernement a investi des fonds et j'aimerais les voir utilisés par ceux qui en ont besoin".

Lors du discours qu'il a prononcé devant les délégués, le ministre a souligné les points saillants des programmes, ainsi que les divers services qu'ils sont de nature à rendre au public. Puis, la parole fut cédée à M. K. B. Ganong, directeur régional de la Société en Colombie-Britannique, agissant

à titre de président du colloque. Des discussions de groupe furent organisées à propos de chacun des programmes examinés, suivies de périodes consacrées aux échanges de vues.

Cette rencontre s'est révélée très enrichissante pour tous les participants, représentants de la SCHL, d'associations de locataires et de personnes âgées, d'organismes municipaux, clubs sociaux et de diverses autres personnes intéressées.

Les participants se penchèrent plus sur les possibilités et les limites des divers programmes dans leur application pratique que sur leurs aspects purement législatifs.

Un second colloque sur le même sujet fut ensuite organisé à Halifax et M. R. L. Mersey, directeur du bureau régional de l'Atlantique, prononça le discours inaugural. Il insista notamment sur le désir de la Société d'utiliser les nouveaux programmes de façon à aider les couches socio-économiques peu favorisées à accéder au logement de leur choix et souligna le rôle majeur des colloques: définir les programmes et mettre en évidence leurs possibilités. M. Mersey déclara enfin que les citoyens se doivent d'apprendre à les utiliser au maximum et que, pour sa part, le gouvernement est désireux de

voir le public réagir positivement dans ce domaine.

Six conférenciers prirent successivement la parole devant un auditoire d'une soixantaine de délégués et s'efforcèrent de répondre aux questions et aux critiques de l'assistance. Certaines questions, manifestement difficiles, demeurèrent sans réponse, mais il convient néanmoins de se féliciter du fait qu'elles aient été posées et qu'elles aient ainsi mis en évidence certaines lacunes et imperfections d'une toute nouvelle législation.

Plusieurs programmes furent examinés, leurs points marquants passés au crible et les conclusions auxquelles arrivèrent les participants ne manquent pas d'intérêt.

L'AIDE À L'ACQUISITION D'UNE MAISON

L'objectif de ce programme est de faciliter l'accession à la propriété aux familles dont les revenus annuels se situent approximativement entre \$6,000 et \$11,000, ainsi que d'inciter les constructeurs à produire des logements financièrement accessibles.

QUESTION: Les familles dont les revenus n'atteignent pas \$6,000 peuvent-elles bénéficier de ce programme?

RÉPONSE: Des prêts ont déjà été consentis à des familles dont les revenus ne dépassaient pas \$4,300 et il s'agissait de logements existants et non de logements nouveaux.

The seminar was a learning process for both CMHC representatives and the delegates, who included representatives of building organizations, tenants' and senior citizens' associations, municipal bodies, service organizations and others. The day was spent evaluating not so much the legislation itself as the possibilities and limitations which would be encountered in its application to each group's particular needs.

The format of the second seminar held in Halifax was slightly more structured. The opening address was delivered by Mr. R. L. Mersey, the Corporation's Regional Director of the Atlantic Region.

Mr. Mersey stressed the desire of the Corporation to use the new programs as a vehicle to reach lower income people and to produce for them the kind of housing they might, through circumstance, be unable to procure for themselves. He, too, emphasized that the purpose of the seminars was to talk about implementation — and to learn more about the nuts and bolts of the programs. Citizens need to learn how to use them, and the government wants to learn how to involve Canadians in the formation of new and responsive housing policies.

Afterwards six panelists addressed the 60 or so delegates on the programs and fielded questions and criticisms from the floor. Some of the questions were difficult — some couldn't really be answered. It is to the credit of both the panelists and the delegates that these questions were raised. Hopefully they will contribute to ironing out some of the unexpected knots which are the inevitable result of new social legislation.

The new programs were discussed at the two seminars and several interesting points were raised.

ASSISTED HOME-OWNERSHIP

The purpose of this program is to facilitate home-ownership for those in approximately the \$6,000 to \$11,000 income bracket, and through this to encourage builders to construct low-priced housing.

Q: Can this program reach down to those people earning less than \$6,000?

A: Loans have already been made to families earning as little as \$4,300 for existing rather than for new housing. However, shell units in the form of row housing can be sold for as little as \$9,000. This type of accommodation could enable families with incomes as low as \$3,000 to qualify for assisted home-ownership.

One of the problems raised at the Vancouver seminar concerned the inability of this program to help those living in large cities where land costs are prohibitively expensive. The program defines the income limitations as being \$7,000-\$12,500 for Vancouver. Because of the higher costs, however, these people could not buy houses under the present program and still remain within the designated maximum of 25 per cent of gross income on monthly payments.

COOPERATIVE AND NON-PROFIT HOUSING ASSISTANCE

Under the new legislation, loans may be obtained for the purchase of existing housing as well as for the construction of new housing, for use as cooperative housing projects. CMHC recognizes two types of cooperatives — those which are organized for the purpose of allowing each member to own his own house, and those in which joint ownership is maintained.

Assistance is available to non-profit groups willing to produce housing for people of limited means — especially the elderly or the

handicapped. The organization may be provincially or municipally owned or may have been constituted exclusively for charitable purposes.

Q: Is non-profit assistance available only on serviced land?

A: To date no loans have been made on unserviced land. However, CMHC is eager to have municipalities use their assistance to install sewage systems as provided for under the Sewage Treatment Program in the NHA. In the case of rural land, especially Indian Reserves, the Corporation is not unwilling to provide non-profit assistance if it has satisfied itself that the unserviced land is truly rural, and that the use of septic tanks will not be harmful in the longer term.

Both the cooperative and the non-profit assistance programs may qualify for immediate \$10,000 start-up grants and for preferred interest rates (currently 8 per cent) on loans. A continuing co-op may qualify for a 100 per cent loan and a 10 per cent outright contribution from the Corporation. The start-up funds are intended to cover all expenses up to the point of making formal application to CMHC. It is hoped this will help more projects get off the ground. However, there are still problems.

Q: Is interim financing possible from CMHC to prevent a group from losing land to another purchaser, or to provide money to finance the purchase of building materials, labor and other such immediate needs?

A: Firstly, the Corporation is re-organizing so that many more decisions concerning assistance can be made in the regional and local offices. This should help to reduce the waiting period.

The Minister, Honorable Ron Basford, and Messrs. G. R. Hennessey (Social Development Officer) and K. B. Ganong (Regional Director) of CMHC's B.C. Regional Office, discuss a point with one of the delegates at the Vancouver Seminar.

A ce propos, les maisons "coquilles" (shell houses), généralement disponibles en rangées, se vendent environ \$9,000, ce qui n'a rien d'excessif. Cette solution devrait convenir aux familles dont les revenus sont de l'ordre de \$3,000 et auxquelles il est ainsi donné la possibilité d'acquérir leur propre toit.

Parmi les problèmes évoqués lors de la réunion de Vancouver, on avait noté le fait que ce programme ne pouvait aider les familles vivant dans de grandes villes où le prix du terrain à bâtir est prohibitif. On avait prévu que cette forme d'aide s'adressait aux familles de Vancouver, dont le revenu se situe entre \$7,000 et \$12,600. Cependant, et en raison des prix pratiqués, les familles appartenant à cette catégorie ne sont pas en mesure de devenir propriétaires aux termes du programme qui prévoit que leurs versements mensuels ne doivent pas excéder 25 pour cent de leur revenu brut.

AIDE AUX COOPÉRATIVES DE LOGEMENT ET AUX SOCIÉTÉS SANS BUT LUCRATIF

Selon les nouvelles dispositions de la loi, des prêts peuvent être obtenus pour l'achat de maisons existantes et la construction de nouveaux logements, dans la mesure où ces habitations sont utilisées selon le régime coopératif.

La SCHL distingue deux sortes de coopératives, à savoir celles dans lesquelles l'occupant est propriétaire à part entière de son logement et

celles dans lesquelles l'occupant n'est que conjointement propriétaire.

L'aide financière peut également être octroyée aux organismes sans but lucratif, désireux de procurer des logements à des personnes ne possédant que des revenus limités et plus spécialement les personnes âgées et les handicapés. De tels organismes peuvent être la propriété d'une province ou d'une municipalité ou peuvent avoir été constitués exclusivement en vue d'une action philanthropique.

QUESTION: L'aide à de tels organismes ne peut-elle être apportée que dans le cas de terrains aménagés?

RÉPONSE: Jusqu'à ce jour, aucun prêt n'a été consenti pour des terrains non aménagés. Cependant, la SCHL ne souhaite rien tant que de voir les municipalités se pourvoir de systèmes d'égouts, tel que le prévoit le programme de traitement des eaux usées de la LNH. Dans le cas de terrains ruraux, et plus spécialement dans des réserves indiennes, la Société pourrait consentir une aide de cette nature, dans la mesure où les terrains en question sont classés "ruraux" et où l'utilisation de fosses septiques ne se révèle pas dangereuse à long terme.

Selon les dispositions de ces deux programmes, des fonds de démarrage peuvent être immédiatement obtenus à titre de subvention

et jusqu'à concurrence de \$10,000, ainsi que des prêts à intérêt préférentiel (actuellement 8 pour cent). Une coopérative de logement à possession continue peut obtenir de la Société un prêt correspondant à 100 pour cent des coûts et une subvention directe de 10 pour cent, considérée comme un fonds de démarrage utilisable en vue de la présentation d'une demande de prêt. Bien que des problèmes subsistent, il est espéré que cette méthode aidera de plus nombreux projets à voir le jour.

QUESTION: La SCHL accorde-t-elle un financement provisoire, dans le but d'éviter qu'un terrain ne soit vendu à un autre acquéreur, par exemple, ou pour faire face aux frais immédiats d'achat de matériaux, de main-d'oeuvre, etc . . . ?

RÉPONSE: En premier lieu, la Société se réorganise de telle sorte que les décisions de cette nature puissent être prises à l'échelon régional et local, ce qui devrait sensiblement réduire les périodes d'attente. Le financement provisoire ne figure pas dans les dispositions de la nouvelle législation, et les derniers versements (de 15 à 20 pour cent des coûts) ne sont effectués qu'à la fin des travaux. Le mieux à faire est donc d'améliorer les communications entre la Société et l'emprunteur, afin que ce dernier soit informé des formalités nécessaires, de la façon la plus efficace et la plus rapide possible. Toutefois, et bien que les sommes résiduelles ne soient versées qu'après la fin des travaux, l'emprunteur peut recourir aux prêteurs conventionnels, qui savent que la Société se porte garant de l'opération.

L'AIDE AU LOGEMENT POUR LES AUTOCHTONES

La nouvelle législation autorise la SCHL à consentir des prêts pour l'achat et la rénovation de maisons existantes de même que pour la construction de logements. Les



Le ministre Bastford, accompagné de MM. G. R. Hennessey, agent de développement social, et K. B. Ganong, directeur régional, discute avec l'un des délégués au colloque de Vancouver.

There is no provision in the new legislation which allows for interim financing. Financial settlement is only available for work completed, and 15 - 20 per cent of the cost of work completed is generally held back until the whole project is finished. Unfortunately the best that can be done is to try to improve the communications between the Corporation and the borrower so he will know how to use the lending process in the fastest and most efficient manner possible. Although money is only available for work done, commercial sources might be encouraged to provide interim funds if they know CMHC is backing the project.

NATIVE HOUSING ASSISTANCE

The new legislation authorizes CMHC to make loans for the purchase and improvement of existing housing as well as for new construction. Indians on Reserves may apply for assistance under the non-profit or cooperative assistance program, or for assisted home-ownership. As well, assistance will now be made available to Indians living off the Reserves.

Delegates at the Vancouver seminar were concerned that CMHC's septic tank policy would discriminate against Indians on very rural Reserves. However, they were reassured that where it is feasible, the Corporation would be willing to provide loans to build on unserviced land.

Another problem in these rural areas is getting the loans.

Q: Can the Corporation make direct loans in areas where there are no banks which deal in Home Improvement Loans?

A: It appears not. CMHC cannot legally make direct Home Improvement Loans under any circumstances, except under the Residential Rehabilitation Assistance Program.

NEIGHBORHOOD IMPROVEMENT PROGRAM

The two-fold objective of this program is to provide improved amenities in older run-down residential neighborhoods, and to improve the condition of the housing stock. Areas will be designated as NIP areas by the province after a federal-provincial agreement has been entered into.

Q: If a province doesn't sign a NIP agreement with the federal government, would it nullify any possibility of utilizing the program in that province?

A: It might be possible to designate certain areas as Rehabilitation areas and arrange funding that way. This has been done in three areas in Newfoundland — Shea Heights (Blackhead Road), Mundy Pond and Corner Brook. All three were formerly urban renewal areas.

Under the new legislation the province designates which will be NIP areas and the municipality then selects the actual neighborhood. CMHC may contribute 50 per cent of the cost of selecting the neighborhood, acquiring and clearing land for housing and social and recreational facilities, providing local administrators, improving existing commercial premises and developing building and occupancy standards.

The federal government is also willing to pay up to 25 per cent of the cost of land acquisition and clearance where present use of that land does not fit with the overall plan for the community.

RESIDENTIAL REHABILITATION ASSISTANCE PROGRAM

The purpose of this program is to rehabilitate substandard dwellings to give them a further useful life expectancy of at least 15 years. RRAP will usually be undertaken in association with NIP, since all RRAP projects must be either within designated NIP areas, non-profit undertakings or otherwise specially designated. It is available to home-owners whose gross income is under \$11,000, non-profit and

cooperative groups and to landlords who agree to apply rent controls.

Q: Can any individual apply for Rehabilitation?

A: No. He is only eligible if he is living in a NIP or other specially designated area.

Assistance will be in the form of loans of up to \$5,000 per dwelling. Regardless of the amount of the loan, up to \$2,500 may be forgivable depending on the income of the individual who owns the dwelling or the type of accommodation being provided by the group.

Q: Is Rehabilitation available to existing public housing units?

A: The public housing authority should be looking after the on-going maintenance of these units.

Q: Is Rehabilitation available to rural areas?

A: To date no provisions have been made for rural areas except in the case of non-profit groups. But this question is subject to further discussion with the provinces.

CONCLUSION

The Living Places seminars have been greeted with enthusiasm by both the delegates and the representatives of CMHC. The questions posed were often elucidating, bringing out areas where the new programs needed to be interpreted or clarified for the public. In Vancouver many of the questions concerned cooperative and non-profit housing, while in Halifax they seemed interested in exploring how to implement the Assisted Home-Ownership Program. Overall, the seminars seemed to serve the purpose for which they were intended — to clarify just how the new legislation can be quickly and efficiently translated into more and better housing.

Indiens vivant dans les réserves peuvent se prévaloir des dispositions du programme d'aide aux sociétés et aux coopératives sans but lucratif; une aide est également prévue pour les Indiens vivant hors des réserves.

Les délégués présents au colloque de Vancouver exprimèrent leur inquiétude au sujet de la politique suivie par la SCHL en ce qui concerne les fosses septiques, laquelle pourrait se révéler désavantageuse pour les Indiens vivant dans des réserves rurales. Ils ont été rassurés d'apprendre que, surtout où cela s'avère possible, la Société consentirait des prêts pour construire sur des terrains non pourvus de services. Un autre problème, dans ces zones rurales éloignées des centres, est l'obtention des prêts.

QUESTION: La Société peut-elle consentir des prêts directs dans les régions où il n'y a pas de banques habilitées à financer des projets d'amélioration de logements?

RÉPONSE: La SCHL ne peut légalement consentir des prêts de cette nature en aucune circonstance, excepté aux termes du programme de remise en état des logements.

PROGRAMME D'AMÉLIORATION DES QUARTIERS

Le double objectif de ce programme est d'améliorer sensiblement les conditions générales de vie dans des quartiers résidentiels dégradés, en plus de restaurer la qualité des logements existants. Les zones urbaines dans lesquelles une telle action sera entreprise, zones bénéficiant du programme d'amélioration des quartiers, seront définies par les provinces à la suite d'un accord fédéral-provincial conclu à cet effet.

QUESTION: S'il arrive qu'une province ne signe pas un accord avec le gouvernement fédéral à propos des zones à améliorer, cela éliminerait-il toute possibilité d'application du programme dans la province en question?

RÉPONSE: Il serait possible, dans ce cas, de désigner certaines zones

comme quartiers à améliorer et d'en financer la restauration. Il existe trois cas de ce genre à Terre-Neuve: Shea Heights, Mundy Pond et Corner Brook, chacun ayant été précédemment considéré comme zone urbaine à rénover.

Aux termes de la nouvelle législation, la province désigne les zones devant bénéficier du programme d'amélioration et la municipalité choisit les quartiers dans lesquels les travaux seront effectués. La SCHL peut financer 50 pour cent des frais relatifs à la sélection des quartiers, à l'acquisition et au déblaiement des terrains à bâtir, à l'implantation de services récréatifs et sociaux, à la nomination d'administrateurs locaux, à l'amélioration physique de locaux à vocation commerciale et au développement de normes relatives à la construction et à l'occupation des immeubles.

Le gouvernement fédéral est par ailleurs disposé à payer jusqu'à 25 pour cent des coûts relatifs à l'acquisition et au déblaiement de terrains dans les cas où l'actuelle utilisation de ces terrains ne correspond pas au plan général conçu à l'échelon communautaire.

LE PROGRAMME DE REMISE EN ÉTAT DES LOGEMENTS

L'objectif de ce programme est de rénover les logements dégradés et de leur conférer une durée de vie utile d'au moins quinze ans. Un tel programme est généralement entrepris dans le cadre d'un programme d'amélioration des quartiers, car chaque projet de rénovation doit être entrepris dans une zone spécifique, ou par un organisme sans but lucratif, ou encore spécialement désigné comme tel. Les bénéficiaires doivent être des propriétaires-occupants dont le revenu brut ne dépasse pas annuellement \$11,000, des coopératives de logement et organismes sans but lucratif, ainsi que des propriétaires-loueurs acceptant de se soumettre à une régie des loyers.

QUESTION: N'importe qui peut-il se prévaloir des avantages d'un programme de remise en état des logements?

RÉPONSE: Non. Pour bénéficier des effets d'un tel programme, le candidat doit vivre dans une zone classifiée en vue de l'amélioration, ou dans toute autre zone spécialement désignée à cette fin.

L'aide revêtira la forme de prêts pouvant atteindre \$5,000 par logement. Quel que soit le montant du prêt, une somme ne dépassant pas \$2,500 pourra cesser d'être exigible, en fonction des revenus du propriétaire ou du genre de logement.

QUESTION: Un tel programme peut-il s'appliquer à des logements sociaux existants?

RÉPONSE: Les responsables de logements à caractère social devraient veiller eux-mêmes à l'entretien de telles unités.

QUESTION: Le même programme peut-il être mis en oeuvre dans les zones rurales?

RÉPONSE: Jusqu'à présent, aucune disposition n'a prévu les zones rurales, sauf dans le cas d'organismes sans but lucratif. Mais cette question fera l'objet de futures discussions avec les provinces.

CONCLUSION

Les colloques "Cadres de vie" ont été accueillis avec enthousiasme, à la fois par les délégués invités et les représentants de la Société. Les questions soulevées ont fréquemment donné lieu à d'intéressantes explications et de nouveaux champs d'application des programmes ont été révélés et expliqués à l'usage du public. A Vancouver, un certain nombre de questions concernaient les coopératives de logement et les organismes sans but lucratif, alors que celles posées à Halifax visaient plus spécialement les modalités d'application du programme d'aide à l'acquisition d'une maison.

Mais, dans un cas comme dans l'autre, les colloques ont justifié leur raison d'être: déterminer clairement comment la législation modifiée peut servir rapidement et efficacement à la production accrue de logements de qualité.

Canadian Conference on Housing Rehabilitation

MICHAEL ANDRASSY

Mr. Andrassy was, until recently, a member of the Community Assistance Program, Urban Renewal and Public Housing Division, Central Mortgage and Housing Corporation.

"In the past few years there has been increasing interest in the topic of rehabilitating deteriorated housing. Reasons for this include: a reaction against the type of living afforded by the high-rise apartments that are beginning to dominate many urban landscapes, a desire to preserve older downtown neighborhoods and their special social relationships for the existing residents, the economic argument that it is cheaper to fix up existing housing than to tear it down and rebuild, and appreciation of the attractiveness of some old houses."

With this introduction, the Canadian Council on Social Development announced a Conference on Housing Rehabilitation for November, 1973, in Montreal. The premise contained in their first sentence was borne out by the attendance. About 100 persons were expected, but planners were overwhelmed by the attendance of more than 400 persons, attesting to the high degree of interest across Canada.

According to a member of the Planning Committee, it was the belief amongst the planners that such a Conference could:

- 1) provide an opportunity for those in improvement programs across the country to meet for the first time and exchange views and experiences;
- 2) facilitate the dissemination of results of research, foreign and domestic, on housing rehabilitation, as well as identify new areas of relevant enquiry;
- 3) provide a forum through which involved and interested parties

- might assess where Canada stands in the utilization of older houses, and what the needs are for increasing the effectiveness of improvement programs;
- 4) generate the identification and spread of all available information on housing rehabilitation, by way of workshops, seminars, presentation of papers, and a published report of proceedings;
 - 5) increase public awareness about rehabilitation in order that all appropriate governmental bodies and community groups might be encouraged to take advantage of latest legislative actions on the part of the federal government.

After formulating these objectives, the Housing Committee of the Canadian Council on Social Development, an eighteen-member body representing citizens from across Canada working to improve housing conditions, set about organizing the Conference.

When a strike of bus drivers caused the cancellation of the major first day event — a tour of active projects of the City of Montreal — one might have concluded that the whole Conference was in danger. However, since all delegates were housed in the same hotel, this period of time was used to good advantage by delegates in achieving the first objective of the Conference, that is, to meet and exchange views and experiences. By the time of the first plenary session on the first evening, many small informal groups had gone through the preliminaries of introduction and exploration of common interests.

This became the dominant characteristic of the Conference — informal bull-sessions, groups meeting at all times throughout the Conference period to share experiences, ideas and build contacts to be followed up afterwards.

Insofar as the formal workshops and plenary sessions were concerned, they were all very well attended (in many cases, rooms proved to be too small) confirming the relevance of the subject matter and the quality of panel participants and speakers.

Expectations were high as people assembled for the opening buffet dinner and plenary. Mr. Boyce Richardson, freelance writer and author of "The Future of Canadian Cities" (1972) did not disappoint as he examined incisively the way in which civic authorities have gone about the development of our major cities, concluding that the only way changes can be affected in priorities is through "constant and escalating citizen pressure".

In picking up the theme, Conference Planning Committee Chairman Joe Baker, referring to his recent tour of Canada's major urban centers, described having seen

The renovation of the Gastown District of Vancouver included the rehabilitation of two old hotels, the New Fountain and the Stanley (upper left in the photo), to provide low-rental hostel accommodation.

La restauration du quartier de Gastown, à Vancouver, comprenait la réfection de deux vieux hôtels, le New Fountain et le Stanley (à gauche sur notre photo) afin d'offrir des logements à loyer modique.

Photo: CMHC/SCHL - Bill Cadzow

La Conférence canadienne sur la restauration des logements

MICHAEL ANDRASSY

M. Andrassy était alors affecté au Programme d'aide aux collectivités, à la Société centrale d'hypothèques et de logement.

"On s'intéresse de plus en plus, depuis quelques années, à la restauration des logements dégradés et ce, pour plusieurs raisons: la réaction négative à l'égard du genre de vie qu'offrent les collectifs élevés qui dominent nos horizons urbains, le désir de conserver nos vieux quartiers et leurs caractéristiques sociales, l'argument économique selon lequel il est moins coûteux de restaurer des logements que de les démolir et de les rebâtir, de même que la valorisation du charme de nos vieilles demeures."

C'est en ces termes que le Conseil canadien de développement social a lancé son invitation à la Conférence sur la restauration des logements qui s'est déroulée, à Montréal, en novembre 1973.

Les quatre cents délégués qui ont participé à ces assises ont voulu indiquer, par leur présence massive, l'intérêt qu'ils manifestent à l'égard de l'habitat et des problèmes de rénovation.

Le Comité organisateur, formé de dix-huit personnes oeuvrant toutes dans ce domaine, avait prévu, avec raison d'ailleurs, que cette rencontre permettrait un échange exceptionnel de vues tout à fait pan-canadien, entre gens présentement engagés dans des programmes, soit de restauration, soit de rénovation ou d'amélioration, et qu'il aurait pour effet de diffuser les travaux de recherche canadiens et étrangers, tout en faisant apparaître de nouveaux champs d'action.



"how much easier it is to create a parking lot than a park; how much easier to demolish than to dedicate an old building to new uses." He admitted, however, to having seen "encouraging signs of change" not only in attitudes and approaches on the local level, but also in the new federal legislation concerning neighborhoods and housing rehabilitation.

And so, on into the night, small informal groups picked up these general themes and discussed and argued their application to the myriad of local situations represented in the delegates.

Planners must have foreseen the mood of delegates in the way in which formal small group meetings were set up. There was an atmosphere reminiscent of Expo as panels were set up in various rooms throughout the hotel: in the morning there were five expositions of local experiences in Housing Rehab ranging from Strathcona in Vancouver to the work of the Social Housing Association of Cape Breton; in the afternoon there were concurrent sessions on Rural Housing Rehabilitation, Public Agency Rehabilitation Planning and Implementation, and Rehabilitation Technology. Delegates were free to move from one room to another, and many did so as they selectively gathered information to be digested and adapted to their own at-home situations. The evening was left relatively free so that delegates might freely group around areas of common interest.

The morning of the second day followed a similar pattern with concurrent panel presentations on Housing Codes and Rehabilitation, Neighborhood Improvement and Conservation, and Non-Profit Rehabilitation.

The Social Housing Association of Cape Breton purchases and renovates houses and offers them on a rental-purchase option basis to large families of low income.

L'Association du logement social du Cap-Breton acquiert et rénove des maisons existantes et les met à la disposition des familles à revenu modeste, selon la formule de location-vente.

Photos: CMHC/SCHL

The closing luncheon was highlighted by the Federal Minister of State for Urban Affairs, Honorable Ron Basford, reviewing the recent legislative amendments and challenging the delegates to actively seek, in their own home situations, to take full advantage of all provisions of the amended National Housing Act.

This Conference was very much a working Conference devoted to matters of applicability on the local level. The majority of delegates attended in search of materials, information and resources that would be of use to them in their local projects. They were not disappointed.

Those persons who attended seeking discussion of major

national issues related to Housing and Urban Affairs, were keenly disappointed — fortunately they were in the minority. This conclusion is supported by the evidence that by the time of the closing luncheon most delegates were in a mood for "home". Attendance at the closing plenary session, at which resolutions were presented for discussion and action, was very sparse. Response to resolutions was desultory and one gained the impression that, outside of those who had a responsibility to be there, attendance was made up of those whose travel arrangements prevented their leaving earlier.

Judgments about the success of this Conference will be very personal and local, but if one were to take a poll of delegates, I feel sure that it would show general satisfaction.



Ce serait l'occasion, pensait-on, de dresser un bilan de la situation du logement au Canada et de repenser les fondements de notre démarche, en fonction de nos besoins immédiats et futurs.

Les avantages d'une telle conférence se trouveraient accrus du fait qu'elle servirait, à juste titre, à communiquer et à colliger les renseignements dont on dispose, à l'heure actuelle, sur la restauration, et ce, au moyen de séminaires, de conférences, d'ateliers, etc.

Il s'avéra également juste que cet événement contribuerait à éveiller l'opinion publique aux avantages dont peuvent se prévaloir les gouvernements et les associations communautaires, relativement aux nouvelles mesures législatives sur l'habitation.

Le succès de la conférence a prouvé que les prévisions du Comité organisateur étaient justes. On crut, cependant, un moment que la réunion avorterait. En effet, le premier jour devait être consacré à la visite des chantiers de rénovation de la ville de Montréal, mais une grève des conducteurs d'autobus confina les délégués à leur hôtel. Cet incident eut un résultat inattendu. Il incita les participants à faire immédiatement connaissance et à partager sans plus tarder le fruit de leurs expériences. Par groupuscules, et ce fut par la suite l'un des traits dominants de la conférence, les représentants se réunirent en ateliers libres où furent échangés idées, commentaires et plans d'action.

L'assistance aux assemblées plénières rendait hommage à la qualité des conférenciers. Au dîner d'ouverture, l'invité d'honneur, Boyce Richardson, que son livre sur l'avenir de nos villes

canadiennes avait fait déjà connaître de l'assemblée, suscita le plus vif intérêt lorsqu'il commenta, avec une remarquable justesse de vues du reste, la philosophie des gouvernements municipaux qui avait présidé jusqu'à présent à la croissance des grandes villes du Canada.

"La solution, conclut le conférencier, repose sur les pressions constantes et nombreuses que le citoyen se devra d'exercer sur les pouvoirs publics."

Le président du Comité organisateur l'architecte Joe Baker, rappelant sa dernière tournée des grandes municipalités canadiennes, souligna qu'il est toujours plus simple de démolir que de restaurer, d'aménager un stationnement que de créer un parc. Il admit, toutefois, avoir observé des changements notables d'attitudes au niveau local ainsi que dans la législation fédérale, laquelle a donné naissance récemment aux programmes d'amélioration des quartiers et de remise en état des logements.

Ces quelques idées-thèmes servirent de points de référence aux nombreuses études de cas qui s'ensuivirent et se prolongèrent tard dans la soirée.

Les ateliers du lendemain, constitués de petits groupes, rappelaient par leur composition et leur atmosphère l'ambiance des tables rondes de l'Expo. On les avait disséminés çà et là, dans l'hôtel, autour de cinq expositions présentant chacune une expérience unique de rénovation. Aux séances concomitantes de l'après-midi, les délégués s'affairaient d'une à l'autre, se laissant guider par leurs préoccupations: restauration en milieu rural, planification et mise en oeuvre d'un programme de restauration par une société publique, technologie de la restauration.

La deuxième journée d'études suivit un plan similaire à la première. On y discuta principalement des

codes du logement en relation avec la restauration, de la conservation et de l'amélioration des quartiers et de la restauration sans but lucratif.

Le déjeuner de clôture fut rehaussé par la présence du ministre d'Etat aux Affaires urbaines, l'honorable Ron Basford. Celui-ci ne manqua pas d'inviter chaleureusement d'une façon non équivoque les participants à profiter pleinement des programmes financiers qu'autorisent dorénavant les amendements à la Loi nationale sur l'habitation.

Il ressort de ce colloque qu'il a revêtu un caractère plus particulier que général, plus pratique que théorique, les délégués manifestant une soif évidente d'être renseignés sur des points concrets de la restauration. Sur ce plan, leur attente n'a pas été déçue. Quant à ceux, peu nombreux, qui s'attendaient à discuter de questions d'envergure nationale, ils en sont très certainement restés sur leur faim.

La fièvre du retour, après ces trois jours bien remplis, avait sûrement gagné la majorité des participants, puisqu'à la séance de clôture, il ne restait que peu de délégués pour seconder les propositions de discussion. Seuls étaient présents ceux que des arrangements de train ou autres avaient retenus sur place.

De conclusions, on n'en peut tirer que de particulières, chaque délégation ayant trouvé à la conférence ce qu'elle y cherchait de propre et de personnel. Une chose demeure certaine cependant, c'est le sentiment de satisfaction générale ressenti chez tous les délégués.

Parc Beausoleil, Ottawa

A. F. Laidlaw

Dr. Laidlaw is Senior Advisor, Cooperative Housing, for Central Mortgage and Housing Corporation.

The National Capital now has its first housing cooperative for family accommodation: Parc Beausoleil, located in Ottawa's Lower Town East. (It already had many housing co-ops for students, as many as 20 or more, but most of them are small and not incorporated.) Parc Beausoleil Cooperative is built beside an area that is said to be the oldest civic square in Ottawa: Anglesea Square, named in 1842. The district was first settled by Irish who came to Bytown (Ottawa's original name) to work in the building of the Rideau Canal. In later years this section of Ottawa became predominantly French. It is an area of the city with a strong sense of community.

THE BACKGROUND

Lower Town East in 1967 was 13 city blocks containing about 186 acres, with a population of about 9,100. It was an area with a high rate of tenant-occupancy, about 83 per cent compared to 50 per cent for the whole of Ottawa. It also had the highest concentration of substandard housing in the city.

The decision was made to proceed with urban renewal of the area on a selective basis, keeping what was reasonably good and demolishing what was substandard. The redevelopment resulted in considerable social disruption and up-rooting of families. It meant the displacement of about 1,400 households, or 55 per cent of the whole area. But 1,053 of those whose homes were to be demolished said they wanted to remain in the area.



Parc Beausoleil consists of 56 three and four-bedroom town houses grouped in nine clusters on 3.8 acres of land.

Le Parc Beausoleil consiste en 56 "town houses" de trois ou quatre chambres groupées en neuf îlots, sur une étendue de 3.8 acres.

A survey showed that 230 of the families who wished to stay opted for home ownership, while 823 preferred to be tenants. In this situation a continuing cooperative was the obvious answer because it would provide the unique combination of ownership and tenancy. There appeared to be as many as 340 families who were potential members of a cooperative.

At this point, along in February, 1970, the Cooperative Housing Foundation offered assistance and began holding meetings. Preliminary plans began to take shape through a core group who could provide leadership. The general objective agreed on was this: multiple housing of conventional design; 3 and 4 bedrooms for family accommodation; a membership of mixed incomes, with the majority in the \$5,000-\$9,000 range, with an allowance of 20 per cent of members over \$9,000.

Parc Beausoleil à Ottawa

A. F. LAIDLAW

M. Laidlaw est conseiller en matière de logement coopératif au Siège social de la Société centrale d'hypothèques et de logement.

La capitale nationale possède maintenant sa première coopérative d'habitation familiale, Parc Beausoleil, située dans l'est de la basse-ville d'Ottawa. La ville compte déjà au moins 20 coopératives d'habitation pour étudiants; cependant, la plupart sont petites et non constituées juridiquement comme telles. La coopérative Parc Beausoleil est située près de la place qu'on dit la plus vieille d'Ottawa, Anglesea Square, ainsi nommée en 1842. Elle a été aménagée à l'origine par des Irlandais venus travailler à Ottawa — Bytown à l'époque — à la construction du canal Rideau. Plus tard, cette partie d'Ottawa est devenue majoritairement française; elle est reconnue pour son grand esprit communautaire.

HISTORIQUE

En 1967, l'est de la basse-ville d'Ottawa était constitué de 13 quadrilatères d'une superficie de 186 acres approximativement, et d'une population d'environ 9,100 personnes. Le secteur comptait surtout des locataires, une moyenne de 83 pour cent par rapport à 50 pour cent pour Ottawa tout entier. C'est là aussi qu'on rencontrait la plus forte concentration d'habitations jugées inférieures aux normes.

Il fut décidé de procéder à la rénovation de façon sélective, afin de conserver ce qui était bon et de démolir ce qui était jugé inhabitable. Cette transformation a entraîné une importante rupture

sociale et un déracinement d'environ 1,400 familles, soit 55 pour cent de tout le quartier. Cependant, 1,053 familles manifestèrent le désir de demeurer sur place.

Une étude a démontré que 230 des familles désireuses de demeurer dans le quartier choisissaient de devenir propriétaires, tandis que les 823 autres voulaient être locataires. Dans ce cas, la solution idéale semblait être une coopérative permanente combinant la propriété et la location. On estimait déjà à 340 familles les membres de la future coopérative.

Au cours de février 1970, au point où en était l'enquête, la Fondation de l'habitation coopérative du Canada a offert son aide et commencé à tenir des réunions. Des plans provisoires ont commencé à prendre forme grâce à un comité de direction qui allait assurer la mise en oeuvre du projet. Le logement-type projeté consistait en une habitation multifamiliale de modèle traditionnel, comprenant 3 ou 4 chambres et convenant à des familles de revenus divers, se situant pour la plupart entre \$5,000 et \$9,000. On réservait 20 pour cent du régime d'occupation aux familles dont le revenu excéderait \$9,000. On inscrivit en peu de temps 85 demandes. La coopérative fut constituée en société en avril 1971.

PLANIFICATION

Le nombre considérable d'heures consacrées à la planification par les membres de la coopérative est certainement la principale caractéristique du Parc Beausoleil et constituera le pivot de son développement futur. Les résidents peuvent dire, en toute honnêteté, que la coopérative leur appartient, qu'ils ont participé à la plupart des décisions qui ont permis la réalisation du projet, telles que le plan schématique, le modèle, le caractère non lucratif de l'organisation, le fait d'accepter ou non les animaux domestiques, l'assignation des logements aux membres, les dispositions d'entretien et ainsi de suite.

Bien entendu, les membres ont pris conseil, au cours du projet, de personnes d'expérience. Toutefois, sa réalisation repose entièrement sur leur désir de réussir, leur bénévolat, leur attitude démocratique face aux décisions à prendre. Un fort sentiment d'appartenance et de propriété se fait déjà sentir chez des gens qui connaissent maintenant la signification de la responsabilité individuelle sous la surveillance d'un groupe de régie. Les épouses ont participé à la planification avec leurs maris, surtout en ce qui a trait à la décoration intérieure. Le premier architecte avait soumis de bons plans; cependant, le modèle fut jugé quelque peu exagéré et trop cher. D'autres plans ont dû être soumis par la suite.

A total of 85 applications for membership were soon received. The cooperative was incorporated in April, 1971.

THE PLANNING

One of the features of Parc Beausoleil is the great amount of time and planning contributed by the members, and this will be the strong backbone of the cooperative for many years to come. The ones who occupy the housing can truthfully say: this is ours — we made many of the decisions that put this project in place, decisions such as the layout, design, the non-profit character of the organization, whether or not to allow pets in the housing, the assignment of units to members, provisions for maintenance, and so on.

Of course, the members got advice and guidelines from others along the way, but the project as a whole depended on their willingness, voluntary action and democratic decision-making. The strong feeling of being proprietors of their housing is firmly planted; they already know the meaning of individual responsibility under group control. Wives took part in the planning along with the men, especially in interior design. The first architect employed produced good plans but the design was too radical and expensive. Another set of plans had to be produced.

All this is, of course, time-consuming and often frustrating, but most of the members will now say it was well worth all the time and trouble. The cooperative way is not necessarily the easiest way, but those who have worked together through this sort of experience will say it's the best way in the long run. One member says that participating in the project has been as good as a year at university in terms of real learning and practical knowledge.

The provincial government provided \$3,000 in start-up funds to see the group through the organization period. This kind of support is needed to help a group of citizens

who have limited resources and who are working without prospect of personal profit.

The members of Parc Beausoleil Cooperative received support and generous assistance from all levels of government in this project:

- 1) The City of Ottawa, for the necessary land, leased by the City on behalf of the government partnership, at a special valuation, with the cooperative paying ground rent over the 60-year term.
- 2) The Provincial Government, through the Ontario Housing Corporation, for its collaboration in land arrangements and start-up funds, as well as participation in the urban renewal scheme.
- 3) The Federal Government, through CMHC, for its collaboration in the land arrangements, and for a mortgage loan of about \$1 million (40 years at 7 $\frac{3}{8}$ %), on condition the cooperative maintains an appropriate mix of incomes.

Thus, Parc Beausoleil stands as a community monument to citizens and government working together in mutual confidence and with goodwill. Some faculty members and students of the University of Ottawa also helped the core group of families at the start and encouraged them to organize a housing cooperative.

THE MEMBERSHIP

Those who join a cooperative like Parc Beausoleil get certain advantages and benefits, but each one is matched by a corresponding responsibility. Let us look at advantages and benefits first.

Though the members are tenants, they have security of tenure which tenants in ordinary rental accommodation do not have. Since the members are their own landlords, so to speak, monthly charges will be increased only by the membership if operating costs rise.

Thus they are protected from the effects of inflation as long as they remain there because they operate their own rental control. As owners of the housing the members collectively have proprietary rights and can make rules for the regulation of the project, which the residents cannot do in ordinary rental housing or public housing. As a group they can make savings and economies in housing costs which individual homeowners would find more difficult. Members can move to a larger or smaller unit in the project without the costs (legal and real estate fees) which a condominium owner has to pay. In a cooperative project it is relatively easy to organize various community and neighborhood services. Thus many housing cooperatives operate their own day-care centers.

But there are responsibilities. Though members collectively make rules and regulations, each member individually is responsible for observing them. A member may not agree with a majority decision, but he (or she) must abide by it. Members must attend various meetings, especially general membership meetings, and be willing to serve on committees, though of course there is a great deal of community activity in a housing cooperative which is voluntary. As part owner, each member will strive to maintain the property in good condition and in fact will constantly wish to improve it. In return for special mortgage terms, the members are responsible for seeing that the loan conditions and income limitations are observed. And, of course, they must see, both individually and collectively, that financial commitments are met.

THE FINANCING

Each member in Parc Beausoleil contributes in cash equity the sum of \$891 (3-bedroom) or \$939 (4-bedroom). This is returned if he leaves the cooperative and it is replaced by an incoming member.

Tout cela constitue, évidemment une dépense énorme de temps et d'énergie et provoque souvent de la frustration; toutefois, la plupart des membres sont d'accord pour affirmer que le résultat en valait la peine. Travailler en collaboration n'est pas toujours facile mais tous ceux qui ont participé à cette expérience communautaire avouent, qu'à la longue, c'est la meilleure façon de travailler. L'un des membres déclare même, qu'en ce qui le concerne, la participation à ce projet a été aussi fructueuse qu'une année à l'université, au point de vue apprentissage et connaissance pratique.

LA PARTICIPATION GOUVERNEMENTALE

Les instances gouvernementales n'ont pas été étrangères à cette réussite. En premier lieu, la Ville d'Ottawa a loué, à un taux préférentiel, pour une période de 60 ans, le terrain sur lequel furent construites les habitations. Le gouvernement provincial, par l'entremise de la Société d'habitation de l'Ontario, a collaboré à l'aménagement du terrain, fourni des fonds de démarrage de \$3,000 et participé au plan de rénovation urbaine. Le gouvernement fédéral, par l'intermédiaire de la Société centrale d'hypothèques et de logement, a consenti un prêt hypothécaire d'environ \$1 million (40 ans à 7 $\frac{7}{8}$ pour cent), à la condition que la coopérative maintienne une gamme de revenus convenable. On doit aussi mentionner l'aide et l'encouragement apportés à la formation de la coopérative par un groupe de professeurs et d'étudiants de l'Université d'Ottawa.

LES MEMBRES

Les gens qui s'affilient à une coopérative comme celle du Parc Beausoleil jouissent de certains avantages et bénéfices assortis de

De nombreux sociétaires de la coopérative ont été déplacés de la zone de rénovation urbaine et ont eu priorité de revenir dans ce quartier bien desservi du point de vue éducatif, récréatif, social et situé à proximité des transports en commun.

Many of the members of the cooperative had been displaced from the urban renewal area and were given first opportunity of returning to the area which is excellently located close to schools, recreation, city center and public transportation.

Photo: CMHC/SCHL

responsabilités. En premier lieu, voyons ce que sont ces avantages: Bien que les membres soient locataires, ils ont la sécurité d'occupation, ce que les occupants de logements à loyer ordinaires n'ont pas. Puisque les membres sont aussi propriétaires, si l'on peut s'exprimer ainsi, les frais mensuels ne peuvent être augmentés que par les membres, dans le cas où les coûts d'exploitation auraient tendance à monter. De cette façon, ils sont protégés contre l'inflation aussi longtemps qu'ils occupent leurs habitations, car ils exercent leur propre régie de location. En tant que propriétaires de la construction, les membres ont des droits de propriété collectifs ainsi que le pouvoir de réglementer leur ensemble, privilèges qui n'existent pas dans les logements locatifs courants ou dans les logements sociaux. Parce qu'ils forment un groupe, les membres de la coopérative peuvent réaliser des économies sur les frais du logement, chose difficile aux propriétaires particuliers. De plus, les membres peuvent passer d'une habitation plus grande à une plus petite, ou vice versa, à l'intérieur du projet, et cela sans frais juridiques ou autres, contrairement

au propriétaire d'un logement faisant partie d'un ensemble en copropriété, qui doit les assumer. Il est relativement facile d'organiser maints services communs et de voisinage. Il en est ainsi d'un grand nombre de coopératives d'habitation qui administrent leurs propres garderies.

Toutefois, les responsabilités demeurent. Bien que les règlements s'établissent en groupe, chaque membre se doit de les observer. Même si un membre ne se rallie pas à une décision prise par la majorité, il doit s'y conformer. Les membres doivent assister à diverses réunions, surtout aux assemblées générales et être prêts à siéger aux comités, bien qu'il soit entendu que dans une coopérative d'habitation, la plupart des activités communautaires soient des actions volontaires. En tant que propriétaire partiel, chacun des associés fera son possible pour maintenir la propriété en bon état, et essaiera constamment d'y apporter des améliorations. En considération des conditions hypothécaires spéciales, les membres sont chargés de faire observer les modalités du prêt, les restrictions quant aux revenus. Et, bien sûr, ils doivent aussi voir individuellement et collectivement à respecter leurs engagements financiers.



Thus over a long period of time the membership changes gradually, but the cooperative organization continues indefinitely, presumably for as long as the housing is well maintained.

The basic or economic monthly charges for the units are:

	3 BR	4 BR
Principal, Interest,		
Taxes	\$150.00	\$166.00
Ground Rent	6.50	6.50
Insurance	2.00	2.00
Management	5.00	5.00
Maintenance	16.50	16.50
	<u>\$180.00</u>	<u>\$196.00</u>

This includes parking, but not heat (gas) and hydro bill, estimated at about \$22.50 a month.

But the economic rent applies only to the \$9,000-\$10,000 income range. The charges are adjusted according to the following schedule when surcharges and internal subsidies are applied:

	3 BR	4 BR
\$ 6,000 - \$ 8,000	\$170	\$184
8,001 - 9,000	175	190
9,001 - 10,000	180	196
10,001 - 11,000	185	202
11,001 & over	191	208

(approximate figures)

The families of low income get accommodation they could not afford to occupy, except in public housing. Those of medium income have the assurance that monthly charges are not subject to the landlord's arbitrary demand. And those of high income have the satisfaction that their monthly charge is still well below the market.

CONCLUSIONS

It is not only the members who benefit from a housing cooperative. For this community, a part of Lower Town East has been restored and former residents are back where they prefer to live. For the city, a group of its citizens are in good housing, and the land on which it is built is still in the public domain. For the senior governments, here is a small group of Canadians for whom public housing will not have to be constructed and administered. For society at large, this is a small bit of Canadian housing that will not add fuel to the flames of inflation. So everyone gains something from cooperative housing.

It's little wonder that before Parc Beausoleil was quite finished, there was talk of a second housing cooperative in Lower Town East.



LE FINANCEMENT

Chacun des membres de la coopérative Parc Beausoleil doit verser une mise de fonds de \$891 pour un logement à trois chambres et de \$939 pour un logement à quatre chambres. Cette somme lui revient s'il quitte la coopérative et le membre qui le remplace doit déboursier les mêmes frais à son arrivée. C'est ainsi que les co-sociétaires peuvent changer, cependant que la coopérative elle-même demeure; du moins aussi longtemps que l'ensemble est bien entretenu.

Les coûts mensuels de base des logements se répartissent de la façon suivante:

	3 chambres	4 chambres
Principal, intérêt et taxes	\$150.00	\$166.00
Redevance foncière	\$6.50	6.50
Assurances	2.00	2.00
Administration	5.00	5.00
Entretien	16.50	16.50
	<u>\$180.00</u>	<u>\$196.00</u>

Ces coûts incluent le stationnement mais excluent le chauffage (gaz) et l'électricité dont les frais s'élèvent à environ \$22.50 par mois.

Le taux de base mentionné ci-haut s'applique à ceux dont le revenu se situe entre \$9,000 et \$10,000. Les autres montants sont fixés d'après le tableau suivant et selon les suppléments et les allocations de soutien.

	3 chambres	4 chambres
\$ 6,000 - 8,000	\$170	\$184
8,001 - 9,000	175	190
9,001 - 10,000	180	196
10,001 - 11,000	185	202
11,001 et plus	191	208
	(chiffres approximatifs)	

Les familles dont le revenu n'est pas élevé peuvent occuper des logements qu'ils ne pourraient pas se permettre ailleurs, sinon dans le secteur public. Les familles à revenu moyen sont assurées que les coûts mensuels ne seront pas haussés arbitrairement par le propriétaire. Les familles à revenu élevé ont la satisfaction de payer un loyer bien en deçà des prix courants.

CONCLUSION

Les membres ne sont pas les seuls bénéficiaires d'une coopérative d'habitation. La communauté elle-même, ici toute une section de l'est de la basse-ville d'Ottawa, a été l'objet de rénovation et les anciens résidents sont revenus s'y réinstaller à leur gré. Quant à sa répercussion sur la ville, on en peut conclure que désormais un grand nombre de ses habitants disposent de bons logements, le terrain demeurant toujours propriété publique. Le gouvernement y voit une économie car voici un petit groupe de citoyens pour qui la question du logement s'est réglée sans recours à la construction de logements sociaux. Enfin, pour la société en général, les coopératives canadiennes d'habitation constituent une partie du secteur de l'économie sur laquelle l'inflation n'aura pas facilement prise. Ainsi, peut-on dire que tout le monde profite des coopératives.

Ce n'est donc pas étonnant qu'avant le parachèvement de la coopérative Parc Beausoleil, on parlait déjà d'une deuxième coopérative d'habitation dans l'est de la basse-ville d'Ottawa.

La rénovation urbaine dans l'est de la Basse-Ville est effectuée d'une façon sélective — on a conservé, en effet, les habitations encore en assez bon état et démoli les autres.

Urban renewal in Lower Town East was carried out on a selective basis — the reasonably good housing was preserved and the substandard was demolished.

EDGELAND, Saanich, B.C.

A Federal / Provincial Family Housing Project

What began as a Federal-Provincial agreement to construct family housing units under Section 40 of the National Housing Act has become an experiment in mixed-income housing set in a spacious rural setting. Edgeland, in Saanich, British Columbia, is a good example of what can be accomplished in public housing through community interest and the cooperation of the three levels of government.

In September, 1971 the Federal-Provincial partnership agreed to finance the construction of sixty family housing units in the Saanich Municipality. It was agreed that the housing would be scattered on three different sites with a maximum of twenty units per site. To date 42 units have been completed. Eighteen units are located in Lake Hill Corners with four more located close by; and twenty have been completed at Edge-Place.

The land for the Edgeland project was provided by the Municipality after it was purchased from Mr. John Edge, a local farmer. The total land package consisted of nine acres, including 19 lots, several unused road allowances and four acres of uncleared land. After buying the land, the Municipality replotted and landscaped it to form twenty lots. Twelve were used to construct the housing project, financed jointly by the three levels of government under regulations laid down in the NHA, whereby 75 per cent of the capital costs were

covered by the federal government and 25 per cent by the provincial government. The operating costs are met 75 per cent by the federal government and 12½ per cent each by the provincial and municipal governments.

The project is operated by the British Columbia Housing Management Commission as a rental accommodation for families. The Commission is responsible for maintenance of both the buildings and the grounds. The housing itself is comprised of sixteen two-bedroom and four three-bedroom units and is in quadruplex form. The floor area of the two-bedroom unit is 1100 square feet and of the

three-bedroom unit is 1200 square feet. The average per unit cost was \$15,930.

The housing itself is integrated with single-family dwellings. Two acres were preserved as green open space for parkland.

The eight remaining lots were sold by the Municipality to the Victoria Home Builders Association, a group of 158 local contractors. This Association had been looking for over a year for a suitable location to present their "Parade of Homes". This idea was conceived by the Association as a way to give the public a chance to see the quality and workmanship which go into their houses. For purposes of carrying out the project they needed a location where they could build



EDGELAND, à Saanich, C.-B.

Une réalisation domiciliaire conjointe fédérale-provinciale

Amorcé en vertu de l'article 40 de la Loi nationale sur l'habitation le programme domiciliaire EDGELAND, à Saanich, est devenu un modèle en son genre. Son point de départ réside dans l'accord-cadre que la Colombie-Britannique et le gouvernement fédéral ont accepté de signer afin de multiplier le logement familial à prix modique, dans cette région du pays. Cependant, sous l'influence des citoyens eux-mêmes, EDGELAND s'est graduellement transformé pour mieux correspondre à des catégories variées de revenu. Il est de même incontestable que la collaboration exceptionnelle des trois gouvernements, municipal, provincial et fédéral, a contribué, pour une large part, à la réussite du projet.

C'est au mois de septembre 1971 que le gouvernement fédéral conclut avec la province l'entente qui permet d'amorcer enfin la construction de 60 logements. Il est d'abord convenu qu'ils seront répartis en trois points de Saanich, lesquels grouperont environ 20 unités chacun. Depuis cette date, Lake Hill Corners compte vingt-deux logements réalisés, tandis qu'à Edge-Place on en a terminé vingt.

A Edgeland, la municipalité se porte acquéreur de la terre de John Edge, laquelle mesure neuf acres. Ce terrain est subdivisé en parcelles et aménagé aux frais du gouvernement local avant d'être mis à la

L'atmosphère semi-rurale d'Edgeland a été maintenue grâce à une faible densité d'occupation (6.5 unités à l'acre) et par l'aménagement d'un parc de deux acres.

The semi-rural atmosphere of Edgeland has been preserved by maintaining a low density (6.5 units per acre), and by the inclusion of a two-acre park.

disposition des intéressés. Des vingt parcelles de terrain qu'il contient, douze serviront à la construction des logements dont le coût est réparti comme suit: le gouvernement fédéral assume 75 pour cent, le gouvernement provincial se chargeant du reste. En plus, 75 pour cent des dépenses de fonctionnement relèvent de la responsabilité fédérale, le reliquat de 25 pour cent étant distribué également entre la province et la municipalité. Quelles sont les caractéristiques d'Edgeland? Précisons en premier lieu qu'il est administré par la Société d'habitation de la Colombie-Britannique, à qui l'on a confié la location et l'entretien des bâtiments et du terrain. Les habitations sont construites selon le type "quadrex", c'est-à-dire en petits collectifs de quatre logements chacun. Elles comprennent seize unités de deux chambres et quatre de trois. La surface utile des premiers est de 1,100 pieds carrés; celle des

seconds, de 1,200 pieds carrés. Quand au coût moyen de chaque habitation, il s'élève à \$15,930.

Depuis un certain temps déjà, l'Association des constructeurs d'habitations de Victoria, qui réunit sous sa bannière 158 entrepreneurs de la région, est à la recherche d'un site de choix pour y construire ce qu'il est convenu d'appeler des "maisons-modèles". En lui permettant d'acheter les huit lots restants de la terre de John Edge, la municipalité crée, par ce geste, un heureux précédent. On verra s'élever, côte à côte, des maisons plutôt luxueuses et les premières demeures modestes, le tout formant une juxtaposition inédite qui aura les meilleurs résultats. Le prix moyen des maisons-modèles se situe entre \$35,000 et \$40,000. Au "défilé des résidences", le 1er juin 1973, ce sont plutôt les acquéreurs avides qui défilent et s'empressent d'acheter. L'un des modèles est d'ailleurs vendu avant même de commencer la présentation officielle. On en vend cinq le jour même et il se fait plusieurs offres d'achat pour les deux qui restent.



eight to ten model homes for public viewing without interfering with residents already living in the area. This had proved quite difficult to find until the Municipality offered to sell the Association the eight lots adjacent to the Edgeland project.

It was a happy arrangement for both parties. The Association held its "Parade of Homes" on June 1, 1973 and received an enthusiastic response from the 3500 people who inspected their work. One home was sold before the display; five more were sold by the time it ended and offers had been made on the other two. Average cost of the homes varied between \$35,000 and \$40,000.

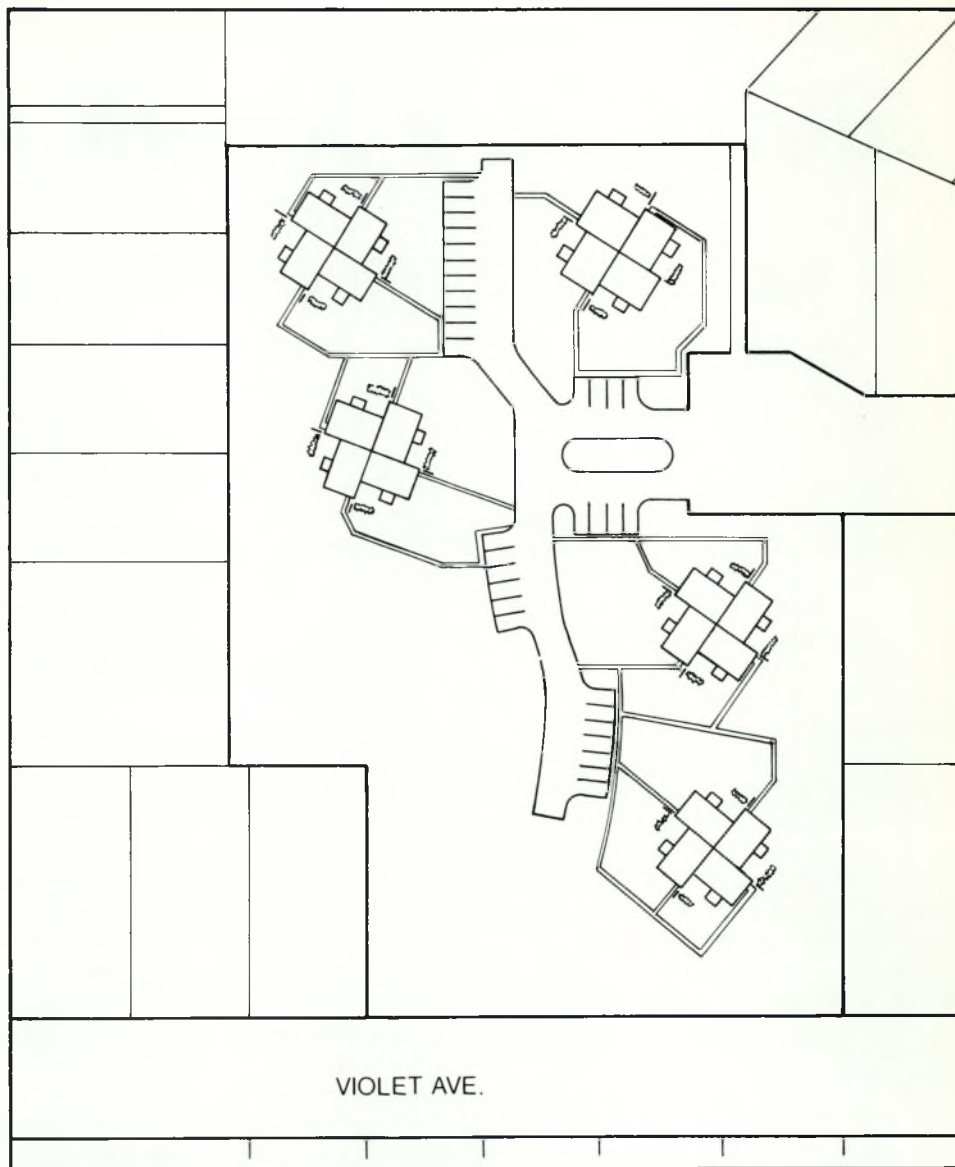
Since the Parade of Homes, several other sites have been sold near the housing project for construction of single family dwellings. The result has been the creation of a mixed income community, and the taint of undesirability which so often accompanies public housing is entirely absent at Edgeland.

The semi-rural setting of Edgeland has been further enhanced by the nearby Colquitz Creek Beautification Scheme. In 1967 residents of Saanich were awakened to the fact that Colquitz Creek, which runs right through the municipality and very near to the Edgeland project, was fast becoming hopelessly polluted. A group of concerned citizens formed the Colquitz Creek Beautification Scheme in the hopes of returning the river to its former status as a spawning bed for salmon and cutthroat trout.

Within a short time groups of volunteers of all ages began spending their weekends trying to clean up the creek bed. They pulled out all kinds of garbage and debris as well as the overfertilized weeds which were starving the water of oxygen.

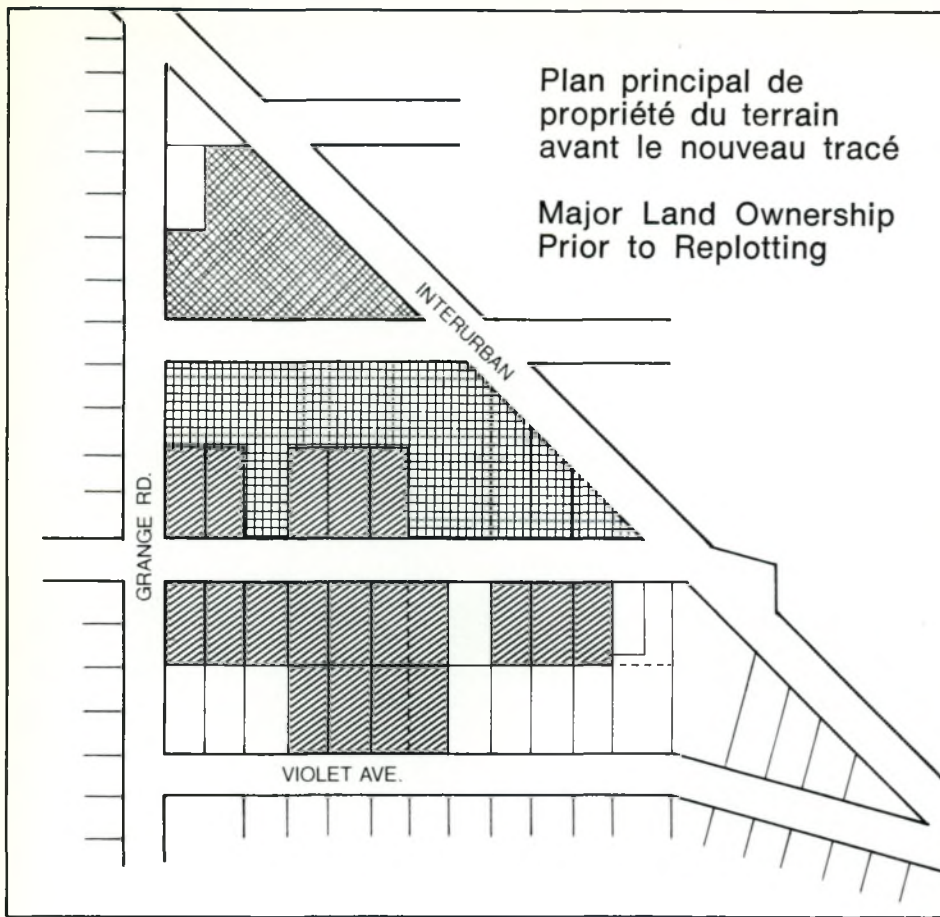
Site Plan of the 20 Units

Plan de l'emplacement des 20 logements



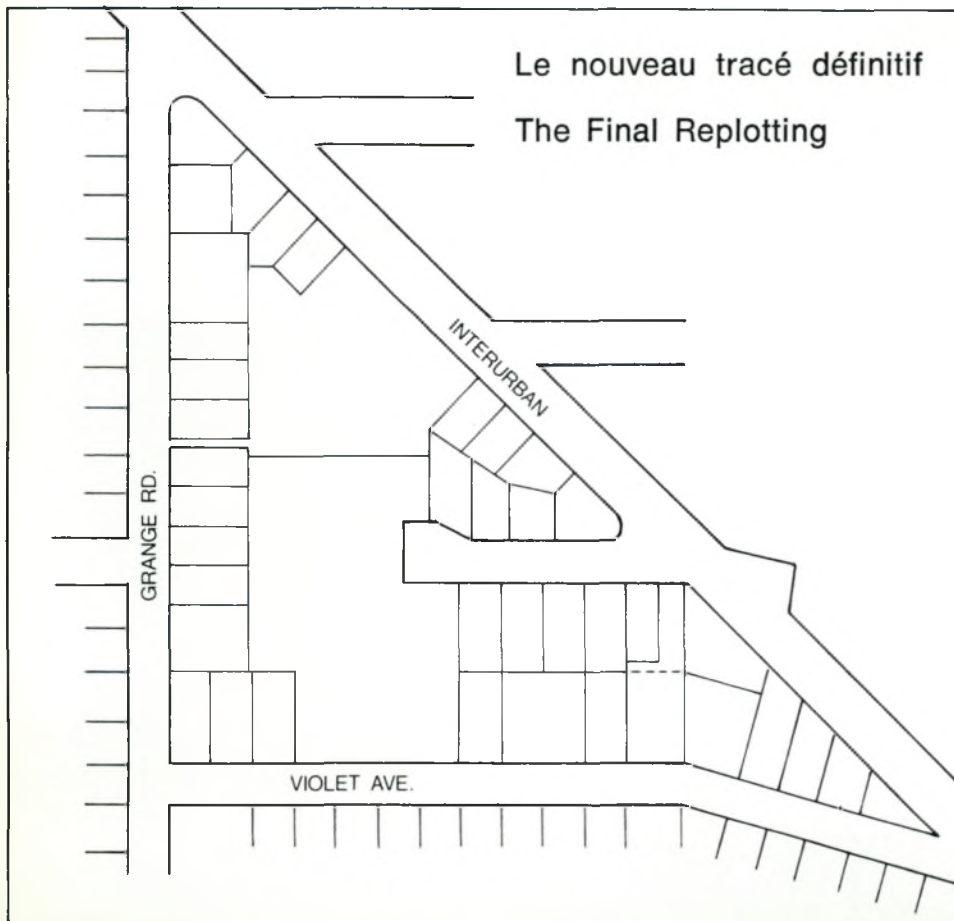
By 1972 this stage of the scheme was completed. The creek had been transformed from an aesthetic disaster into an attractive addition to the municipality's recreational land. The creek extends past the Edgeland project and into an area now being considered for another Federal-Provincial land assembly project. Should this plan be completed, the role of the creek as a recreational facility will be all the more important.

The new land assembly project is being carried out with the help of CMHC and the Provincial government. As of the present time close to 60 acres have been purchased. It is hoped that this can eventually be expanded to 100 acres. If work proceeds as planned, the first lots could be ready for sale by the latter part of 1974.



Depuis ce jour, le parcellaire environnant s'est enrichi de nouvelles maisons individuelles, contribuant à la création d'une véritable osmose puisque le logement social, nouvellement intégré à une collectivité composite, se voit enfin libéré de ses anciens stigmates. Il faut mentionner, de plus, que l'action vigilante d'un groupe de citoyens, amis de la nature, contribue largement à rehausser le caractère semi-champêtre d'Edgeland.

Dès 1967, on se rend compte que Colquitz Creek, une petite rivière qui coule à travers le village, à proximité d'Edgeland, a atteint un très haut degré de pollution. Les résidents se mettent à l'oeuvre pendant les week-ends afin d'assainir du mieux qu'ils peuvent des eaux autrefois limpides, avec le secret espoir d'y voir sauter de nouveau le saumon et la truite. L'entreprise donne de magnifiques résultats. On retire de Colquitz Creek tous les objets de rebut que la population y a jetés au cours des années, de même qu'un surplus de plantes aquatiques qui en font une eau stagnante.



La petite rivière de Saanich a maintenant repris sa place parmi les beautés naturelles de la région. Comme elle s'avance plus avant dans les terres, au delà d'Edgeland, la municipalité étudie la possibilité de créer un autre lotissement de ce côté. L'accord sur la réserve foncière que la Colombie-Britannique a signé avec le gouvernement fédéral lui a permis de mettre de côté quelque soixante acres. A celles-ci, viendront tout probablement s'ajouter 40 acres. Il est permis d'espérer que le tout sera mis en vente avant la fin de 1974.

Edgeland offre un exemple typique d'une municipalité dans laquelle les pouvoirs publics ont aménagé, loti et revendu des terrains pour le bénéfice immédiat du public.

Edgeland is a good example of what can be accomplished when a municipality becomes directly involved in the assembly, replotting and resale of land for the public benefit.

Home and Neighborhood Help Program, Sault Ste. Marie

Phil LaRoque
James Currie
Paul Dagenais

Mr. LaRoque was the Project Director of this "Opportunities for Youth" program, assisted by Mr. Currie and Mr. Dagenais as Foremen.

The Home and Neighborhood Help Program was conceived in the spring of 1973 by several students under the guidance of the Urban Renewal Office of the City of Sault Ste. Marie. It was designed to meet the needs of the senior citizens, pensioners, and needy of the community. The project was localized within 'Phase One' of the urban renewal area in the West End of the city.

The program was designed to give a helping hand to senior citizens, one of the most deserving of the various groups of people in the city. It was felt that these people, who have contributed so much to the growth and development of the community, should not be left out of its plans for the future, but should be looked after and receive the benefits due to them. Most can no longer do the home maintenance and repairs that they would like to do. This project enabled them to receive free labor for the work they wanted done. They were required to supply only the materials for the job.

In the initial application for the grant, 35 homes in the area were cited which needed servicing. However, in the weeks before the project got underway, several of the participants conducted a need and demand survey of 200 homes in the area. It was from this survey that work for the summer was selected.

Throughout the summer many more applications came into the office, not only from 'Phase One' but from outside the area as well. The consensus among all those concerned with the Home and Neighborhood Help Program was that the project was a great success. It generated a new spirit in the West End of the city. Suddenly the people in the area became aware of their environment and those who were physically able took pride in working on their homes. Improvements began to appear all over the West End.

The project was organized under a project director, and two working foremen. This system served well throughout the summer as the nature of the Project required a formal system of organization, and authority had to be delegated to several individuals for maximum efficiency.



The Sault Ste. Marie Urban Renewal Office furnished an office and office materials at no cost to the project, and offered their services. Probably their largest and most useful function was to help make the job selections from the numerous applications. Our aim was to give priority to those who most needed the help. The expertise of the Urban Renewal Office was one of the factors contributing to the success of the project.

Another agency that came to the aid of the project and to one of the most needy families was the local church. Their donation was spent in painting a house and building a fence for a crippled couple.

The question now is, should this project be continued? A need has been defined within the community which should be faced. The work done during the summer by the staff of the Home and Neighborhood Help Program, proves that there is a legitimate need. The staff feel that not only should this project be continued, but it should be expanded to include a larger area of the city and the staff should be increased to cover the increased work load.

Dans un bureau improvisé, on établit les plans et coordonne les travaux.

In the office, plans were formulated and the work coordinated.

Le programme estival d'aide à l'habitation se poursuivra-t-il à Sault Ste. Marie

Phil LaRoque
James Currie
Paul Dagenais

M. LaRoque était le responsable désigné de ce programme "Perspectives jeunesse," en collaboration avec MM. Currie et Dagenais.

Le Programme d'aide à l'habitation et à l'environnement, (Home and Neighborhood Help Program"), a pris naissance au printemps de 1973, grâce à l'initiative d'un groupe d'étudiants aidés dans leur tâche par les membres du Bureau de la Rénovation urbaine de la ville de Sault Ste. Marie. Avec pour objectif le désir d'aider les personnes âgées, les retraités et les indigents de la région, ce projet se matérialisa sous la forme de la première étape — Phase I — de la rénovation urbaine entreprise dans les quartiers situés à l'ouest de la ville.

Le programme se proposait principalement d'apporter réconfort et soutien à l'une des couches les plus méritantes de la population, les personnes âgées, à qui on est tant redevables sur le plan de la croissance et du développement communautaires. Avec le sentiment de leur témoigner ainsi la gratitude des groupes plus jeunes, les responsables considéraient, de façon réaliste, que le meilleur moyen de leur prêter main-forte consistant à les aider pratiquement à entretenir leurs logements et à effectuer les réparations lorsque cela s'avérait nécessaire. Les personnes ainsi assistées à titre gracieux n'avaient qu'à fournir les matériaux nécessaires pour les travaux. Lors de la première demande en vue d'une subvention, une liste de 35 foyers

délabrés fut établie, mais au cours des semaines suivantes, une enquête révéla que 200 logements de la région devaient être réparés dans les plus brefs délais et c'est en s'inspirant de ces données que furent coordonnés les travaux d'été. Durant les mois suivants, de nouvelles demandes parvinrent au Bureau en vue d'une semblable action, cette fois non seulement en provenance de la zone déclarée "Phase I", mais également en provenance d'autres quartiers. Les organisateurs du projet souhaitaient

naturellement voir leurs efforts couronnés de succès et le premier indice de leur réussite se manifesta par le vif intérêt montré par les habitants de l'ouest de la ville. Ces derniers, se sentant matériellement aidés, prirent conscience de leur conditions de vie et les plus valides d'entre eux se mirent à l'ouvrage dans leurs propres maisons.

L'ensemble des opérations était supervisé par un responsable, aidé de deux adjoints, une combinaison qui se révéla efficace jusqu'au moment où certains pouvoirs durent être délégués en vue d'une action



Ce projet fédéral Perspectives Jeunesse a fourni à douze étudiants la possibilité d'aider des personnes âgées aux prises avec des problèmes sérieux de réparations domiciliaires.

This federally-sponsored OFY project gave twelve students a chance to help senior citizens with much needed home improvements.

Forty-two applications for work were received during the summer but because of the time factor only seventeen of the jobs could be undertaken. In addition to the actual work load, numerous other factors had to be considered. There was an ethnic problem to be overcome in some cases, and translation became a problem at times. The clients supplied the materials but were often slow in making their purchases, and we were handicapped by the lack of some equipment. For example, the Urban Renewal Office offered us an extension ladder but if more ladders had been available the work could have proceeded much faster than it did.

As this was a pilot project, we had to learn by trial and error how to deal with these and other problems. However, everything considered, we feel that the work ran very smoothly for the first year. If we are able to continue in succeeding summers, we will know how to deal with these problems and believe we will be even more successful.

If the project should receive adequate funding in the future we would like to see it encompass the entire city. The need is found not just in one section of the city, but is widespread. The needs of the project will undoubtedly be greater next year than they were this year and a larger budget and more community resources will be required.

As the nature of the work requires that it be carried out during the summer months, it provides an excellent opportunity to employ students who are looking for work during this period. There would

appear to be no reason why the Project cannot continue to be carried out by students when the work is largely unskilled and there are agencies such as the Urban Renewal Office that are more than willing to lend help. The staff of Home and Neighborhood Help would all like to see this Project continued in future years as we found the work most enjoyable and worthwhile. We hope that this report will enable others to see that we have found a meaningful way to spend our summer work term, and we hope, for the sake of those who will receive the benefits, that we have convinced others of the need for the Home and Neighborhood Help Program.



A great variety of jobs were carried out: painting, clean ups, repairs.

Des travaux divers ont ainsi pu être exécutés: peinture, nettoyage et réparations générales principalement.

plus vaste. Les membres du Bureau de la Rénovation urbaine de Sault Ste. Marie, en offrant aimablement locaux et matériel, en plus de leur temps, aidèrent grandement au succès du projet. Une de leurs tâches, et non des moindres, fut de sélectionner les demandes nombreuses qui parvenaient à un rythme régulier et d'établir une priorité pour les cas les plus urgents, opération qui se révéla un facteur important dans la réussite de l'entreprise.

L'église locale apportera sa contribution à l'intention d'une famille particulièrement défavorisée et divers travaux pratiques purent être exécutés grâce à des dons provenant de cette source.

La question qui se pose à l'issue de cette expérience est la suivante: les travaux bénévoles de cette nature doivent-ils être poursuivis? On ne saurait douter de la réponse, car des besoins réels ont été mis à jour par les équipes du Programme qui sont parvenues à la conclusion que la tâche n'est non seulement pas terminée, mais que des efforts supplémentaires doivent être entrepris dans le futur.

Quarante-deux demandes d'aide de cette nature ont été reçues au cours de l'été, mais seulement 17 cas ont pu être résolus, principalement faute de temps, sans parler de problèmes pratiques, secondaires certes, mais de nature à ralentir le processus. Dans certains cas où

plusieurs ethnies travaillaient ensemble, des problèmes de traduction simultanée surgirent. En certaines occasions, les personnes assistées ne parvenaient pas à se procurer les matériaux nécessaires en temps voulu. Et souvent, l'équipement nécessaire nous faisait défaut, bien que le Bureau de la Rénovation urbaine nous ait fait cadeau d'une échelle à longue portée! Des détails de ce genre ont évidemment eu pour conséquence de ralentir nos travaux. Mais il s'agissait d'un projet témoin et nous avons appris, par la pratique et à travers nos propres erreurs, à nous mesurer à bien des problèmes. Cependant, et tout bien considéré, nous avons l'impression que ce premier effort estival s'est révélé prometteur et que si nous poursuivons notre tâche lors des étés à venir, nous serons en mesure d'agir encore plus efficacement.

Si un tel projet devait bénéficier d'un appui financier suffisant, nous aimerions étendre notre rayon d'action et — pourquoi pas? — oeuvrer dans toute la ville. Car les

réparations à effectuer ne sont pas localisées uniquement dans certains quartiers et de tels efforts devraient pouvoir être fournis partout où ils s'avèrent nécessaires. Nul doute que la demande dans ce domaine soit plus importante l'été prochain et qu'un budget accru soit nécessaire pour la poursuite des travaux.

Comme la plupart des réparations ne peuvent être effectuées que pendant les mois d'été, une telle opération pourrait offrir la possibilité d'embaucher des étudiants en quête d'un travail temporaire, d'autant plus que des travailleurs "qualifiés" ne sont pas nécessaires dans ce cas et que le Bureau est tout prêt à offrir à nouveau ses services. En fait, les membres du Programme d'aide sont tous d'avis qu'il faudrait poursuivre nos travaux dans les années à venir, notre première expérience s'étant révélée aussi fructueuse qu'utile.

Nous espérons que ce bref tour d'horizon aura attiré l'attention sur l'intérêt que présente notre effort et que, pour le bénéfice de ceux qui en auront besoin, on nous offrira la possibilité de continuer dans cette voie.

Press Digest

New program 'INSTANT HIT'

The new federal government Assisted Home-Ownership Program is an instant hit in Victoria, says Chris Dowling, Victoria manager of Central Mortgage and Housing Corporation.

"Applications are coming in at the rate of 100 a week and we are approving about 25 a week," Dowling said.

Victoria Times, October 31, 1973

CMHC home-ownership plan well received by Islanders

Response on Prince Edward Island has been favorable to a new program introduced recently by the Central Mortgage and Housing Corporation to assist middle-income families in purchasing a home.

Since the program was introduced the Charlottetown office of CMHC has received many inquiries from families wishing to take advantage of the program. About six island families have already received assistance under the program and it is expected that this number will increase when home construction begins again next spring.

The concept of the Assisted Home-Ownership Program is to help middle and lower-income families with one or more dependent children to own a home without spending more than a quarter of their gross income.

J. A. McKay of CMHC's Charlottetown office sums up the attitude of the people who have made inquiries about the new program so far as "appreciation that the government is finally doing something for middle-income families."

The Guardian, Charlottetown, November 9, 1973

New urban emphasis

Urban Affairs Minister Ron Basford did a good selling job for programs his department offers at the Canadian Conference on Housing Rehabilitation held here in Montreal. The best gauge of his pitch will be a positive response from the Quebec government.

There can be little else but pleasure at Mr. Basford's announcement that his department is no longer interested in assisting the bulldozer approach to urban renewal. Even if late, this reminder to municipalities is timely because there are too many communities being directed towards bulldozer redevelopment when improvements and conservation are more appropriate.

Given the statements made by the Quebec and federal ministers at the conference, there appears to be little difference in viewpoint and the provincial government should avail itself of the financial assistance being offered. After all, Montreal stands as an excellent example of bulldozer redevelopment that has begun to overreach itself to the detriment of the community.

The Gazette, Montreal, November 15, 1973

Housing pact signed by two governments

A federal-provincial agreement that will bring \$6 million in federal funds to support housing projects in B.C. in 1974 was signed in Victoria by Housing Minister Lorne Nicolson and federal Urban Affairs Minister Ron Basford.

The Neighborhood Improvement Program recently developed in Ottawa under the National Housing Act will offer federal funds to support municipal projects to renovate and upgrade older residential neighborhoods.

While the federal government will contribute 50 per cent of the funds through the Central Mortgage and Housing Corporation, Nicolson will be responsible for designating the municipalities that will benefit from the grants.

The federal funds will support the purchase of land for housing for low-to-moderate-income families, purchase and clearance of land for social and recreational purposes, construction of new buildings or improvement of existing structures for recreational purposes, relocation of people dispossessed of their homes because of the program and administrative costs.

Ottawa may also contribute 25 per cent of the cost of improving municipal and public utilities and may make low-interest loans to municipalities to cover 75 per cent of their share of the program costs.

Both Basford and Nicolson said the program is a significant departure from the previous urban renewal schemes that featured bulldozing of older homes and construction of new facilities, such as highrises. They said it will work to preserve existing housing rather than create new structures.

Basford said agreements have now been signed with B.C. and Alberta and that five other provinces are in the process of signing.

The Vancouver Sun, December 7, 1973

\$7 millions à l'habitation modique

La Société d'habitation du Québec a donné son approbation pour la construction de sept ensembles domiciliaires. Leur coût s'élève à \$7 millions et comprend 418 logements familiaux.

En voici la liste: la Société d'Habitation des Vieilles Forges, Trois-Rivières; Claude Renaud Ltée, Ile Perrot; Les Maisons C.G.C. Inc., Saint-Constant; Jacques Construction Inc., Princeville; Gilles Massé Construction Ltée, Granby; Louis Dargis Inc., Cap-de-la-Madelaine; Maidel Inc., Delson.

En reconnaissant les candidats-acheteurs admissibles aux bénéfices de la Loi de l'habitation familiale, le ministre des Affaires municipales facilite, par le fait même, l'accès à la propriété de nombreuses familles à revenu modeste.

La Loi de l'habitation familiale prévoit, on le sait, une remise de 3% de l'intérêt exigible des premiers \$7,000 de la dette hypothécaire. Cette modalité entraîne des bénéfices de \$3,000 en moyenne, pour chaque acheteur.

Québec Construction, 4 octobre

Montréal approuve la construction de 2,000 H.L.M.

Huit cents des 2,000 logements que vient d'approuver le conseil municipal de la Ville de Montréal seront destinés aux personnes âgées. Un autre aspect de la décision municipale concerne plus particulièrement les familles nombreuses, puisqu'au moins 500 logements comporteront plus de 3 chambres.

Au projet de construction viendra s'ajouter l'acquisition par la ville de bâtiments vétustes mais encore susceptibles de réfection. Ils serviront de H.L.M., une fois restaurés. Montréal ne fait que poursuivre en ce domaine une politique amorcée il y a quatre ans.

L'ensemble du futur programme H.L.M., construction, acquisition et restauration, coûtera \$33 millions et débutera en 1974.

La Presse, 22 novembre

Une cuisine expérimentale conçue pour les handicapés

A la suite d'essais semblables effectués en Angleterre et en Suède, la Société centrale d'hypothèques et de logement a subventionné l'étude d'une cuisine expérimentale, installée dans un local du service de réadaptation de l'hôpital Royal d'Ottawa.

Il s'agit de démontrer qu'un handicapé peut se mouvoir d'une façon autonome dans sa cuisine sans, pour autant, nuire aux autres membres de la famille.

En dressant les plans, M. Nils Larsson, architecte de la SCHL, a surtout recherché des modifications peu coûteuses aux éléments ordinaires. Par exemple, la cuisinière et les comptoirs sont munis de vérins qui permettent d'en ajuster la hauteur.

A la conclusion de son étude, la SCHL espère mettre certains éléments à la disposition des handicapés à un prix raisonnable, mais on estime qu'il faudra trois ans pour mettre ces projets à exécution.

Le Droit, 1er décembre

Un foyer de plus pour le 3e Age

Les Eglises pentecôtistes du Québec ont pris l'initiative de construire un foyer de vingt-et-un étages qui servira bientôt à héberger quelque 340 personnes âgées.

Le nouvel immeuble s'élève à l'intersection des rues Sussex et Tupper, à Montréal. Il recevra ses premiers locataires dès février.

Erigé au coût total de \$3,200,000, le foyer Laurentien bénéficie d'une hypothèque de \$2,635,000 de la Société d'habitation du Québec. La différence sera comblée par des campagnes de souscription.

La Presse, 20 octobre

Précisons qu'il ne s'agit pas d'un foyer subventionné par l'Etat, mais plutôt d'une résidence réservée à ceux qui ont atteint 65 ans et jouissent d'une autonomie normale. Il comprend trois types de logements: le deux pièces et demie, le studio et la chambre-vivier. On y offre les services suivants: visites amicales et aide ménagère gratuite par un cercle de dames auxiliaires, une infirmière en permanence et un médecin trois jours par semaine.

Il ne sera fait aucune distinction de race ou de religion quant à l'admission des locataires. L'âge et les besoins sociaux primeront sur toute autre considération.

Lucerne se lance dans la réserve foncière

A la suite d'une résolution, acceptée à l'unanimité par le Conseil municipal, Lucerne devient la première ville de l'Outaouais à procéder à la "municipalisation" de terrains.

Lucerne a tenu à se prévaloir de la Loi nationale sur l'habitation qui autorise le financement des municipalités, par la Société centrale d'hypothèques et de logement, lorsque celles-ci ont décidé de court-circuiter la spéculation foncière.

Cette décision s'inspire de l'escalade du coût de la construction résidentielle qu'on attribue, en grande partie, à la montée excessive du prix des lots.

Les autorités de Lucerne entendent "municipaliser" de cette façon plusieurs milliers d'acres.

Le Droit, 6 décembre

Toronto gets CMHC loan for housing sites

The City of Toronto has received a \$9 million, 8 per cent loan from Central Mortgage and Housing Corporation to begin acquiring housing sites for low and medium-income families. The loan marks the full scale re-entry of the city into the housing business.

City Council has endorsed a policy that will result in the establishment of a city housing department responsible for the co-ordination of public housing, non-profit housing and private housing production.

The initial objective, to which the \$9 million will be applied, is a \$20 million expenditure on acquisition of housing over the next two years, through which \$47 million in new and rehabilitated housing will be provided.

The \$9 million is conditional on a \$1 million contribution from the city's 1973 budget. The city rushed through its application to the federal government for the loan without identifying specific sites for acquisition, to obtain a grant within the current year. The city hopes to make a similar application for the same amount of money in 1974 to continue with land banking. The target is 4,000 houses over the next two years.

For the past two years, the federal government has been working on amendments to the National Housing Act to allow neighborhood improvement programs under the direct control of the municipality or through community-based non-profit groups. Toronto is the first city in Canada to take advantage of the new legislation.

City and CMHC officials hope all land to be acquired under the \$9 million loan will be obtained over the next four months.

**The Globe and Mail, Toronto,
December 29, 1973**

\$45 million set aside for low-income rents

Quebec has swallowed up nearly half of the funds made available under the new Central Mortgage and Housing Corporation Assisted Home-Ownership Plan to help low-income families to buy their own homes.

The scheme was announced in August and the corporation has since committed \$100 million to 5,200 applicants across the country. Of this sum Quebec has taken \$45 million to house 2,500 families.

Under the arrangement, low-income families earning \$6,000 to \$11,000 can qualify for mortgages graduated down to a lending rate as low as 8 per cent. Families within this income range comprise about 35 per cent of the population. The corporation will lend purchasers up to 95 per cent of the money required to buy their home.

A CMHC spokesman said the popularity of the scheme in Quebec reflects the lower cost of housing in the province. By contrast, only \$11 million has been committed in Ontario and \$14 million in British Columbia where home prices are higher.

**The Gazette, Montreal,
December 24, 1973**

Statistics

Activity under the
National Housing Act

January-December, 1973

Données statistiques

L'activité aux termes de la
Loi nationale sur l'habitation

de janvier à décembre 1973

ACTIVITY UNDER THE NATIONAL HOUSING ACT
L'ACTIVITÉ AUX TERMES DE LA LOI NATIONALE SUR L'HABITATION

January-December, 1973
de janvier à décembre 1973

NEW HOUSING NOUVELLES HABITATIONS	NFLD. T.-N.	P.E.I. I.-P.-É.	N.S. N.-É.	N.B. N.-B.	QUE. QUÉ.	ONT. ONT.	MAN. MAN.	SASK. SASK.	ALTA. ALB.	B.C. C.-B.	N.W.T. T.N.-O.	YUKON YUKON	CANADA CANADA
Approved Lenders Prêteurs agréés													
Section 6 Home-Owner & Rental Article 6 Propriétaires-occupants et log. à loyer													
Loans/Prêts \$000	227	30	173	428	8,079	16,188	2,115	1,625	3,991	2,570	45	33	35,504
Units/Unités	5,796	569	10,827	10,884	248,775	748,716	73,224	36,147	118,511	93,736	8,571	915	1,356,671
H. Beds/Pl. dans foyers	242	30	614	668	14,344	36,683	4,303	1,794	5,478	4,874	443	33	69,506
	—	—	—	—	—	3,533	—	—	232	482	—	—	4,247
CMHC Direct Loans Prêts directs — SCHL													
Section 15 Entrepreneur Low Rental Article 15 Entrepreneurs — log. à bas loyer													
Loans/Prêts \$000	2	—	2	—	7	21	1	-1	4	6	1	1	44
Units/Unités	2,556	—	3,742	200	10,643	38,051	1,693	-720	4,650	4,296	300	2,373	67,784
H. Beds/Pl. dans foyers	204	—	183	—	798	2,496	141	-44	414	333	29	96	4,650
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
*Section 15.1 Non-profit Low Rental *Article 15.1 Log. à bas loyer — Soc. sans but lucratif													
Loans/Grants \$000	2	—	20	3	-29	3	12	9	7	25	—	—	52
Units/Unités	1,416	—	3,510	1,412	-9,266	1,460	3,976	1,277	3,733	15,433	—	—	22,951
H. Beds/Pl. dans foyers	2	—	21	—	-688	117	179	4	215	828	—	—	678
	155	—	316	152	-935	7	271	141	214	1,013	—	—	1,334
*Section 34.15 Assisted Home-Ownership *Article 34.15 Aide à l'acquisition d'une maison													
Loans/Grants \$000	118	33	268	96	2,953	400	94	645	513	392	—	1	5,513
Units/Unités	2,745	579	6,052	1,745	53,639	8,109	1,619	10,667	10,961	9,015	—	26	105,157
	118	33	268	96	2,953	400	94	645	513	392	—	1	5,513
*Section 34.18 Cooperatives *Article 34.18 Coopératives													
Loans/Grants \$000	—	—	—	—	—	—	1	—	—	1	—	—	2
Units/Unités	—	—	—	—	—	—	1507	—	—	1,334	—	—	2,841
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	—	—	—	—	106	—	—	74	—	—	180
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Section 40 F/P Housing Article 40 Logements F/P													
Rental Projects/ Logements à loyer	1	1	12	—	—	—	—	22	—	3	2	—	41
Federal Investment \$000/ Investissement fédéral \$000	3,009	218	8,188	125	—	409	96	6,929	-170	21,560	437	114	40,915
Units/Unités	150	10	452	—	—	—	—	534	57	1,295	16	—	2,514
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	—	—	—	—	—	—	-57	—	—	—	-57
Sales Projects/ Ensembles à vendre	—	6	120	—	—	—	13	4	—	—	—	—	143
Loans/Prêts \$000	—	326	4,473	—	—	—	804	112	—	—	—	—	5,715
Units/Unités	—	37	368	—	—	—	97	12	—	—	—	—	514
Section 43 Public Housing Article 43 Logements sociaux													
Loans/Prêts \$000	4	6	22	10	-7	73	23	—	16	—	2	5	154
Units/Unités	1,496	773	5,120	4,505	-4,801	101,889	6,980	—	9,619	—	1,012	865	127,458
H. Beds/Pl. dans foyers	63	38	314	250	-1,274	7,199	412	—	610	—	32	41	7,685
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Section 47 Students Article 47 Étudiants													
Loans/Prêts \$000	—	—	—	—	-3	—	—	—	—	2	—	—	-1
Units/Unités	1,175	—	—	—	-3,917	1,378	-266	—	—	806	—	—	-824
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	—	—	28	-2	—	—	—	2	—	—	28
	—	—	—	—	-971	354	—	—	—	206	—	—	-411
Sections 58-59 Other Home-owner and Rental Articles 58-59 Autres prêts — Propriétaires-occupants et log. à loyer													
Loans/Prêts \$000	247	14	-3	72	53	-61	5	322	45	15	5	1	715
Units/Unités	6,009	189	278	703	2,990	-404	61	4,964	2,051	1,527	149	22	18,539
H. Beds/Pl. dans foyers	248	14	-3	72	70	-41	5	322	94	111	5	1	898
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

EXISTING HOUSING LOGEMENTS EXISTANTS	NFLD. T.-N.	P.E.I. Î.-P.-É.	N.S. N.-É.	N.B. N.-B.	QUE. QUÉ.	ONT. ONT.	MAN. MAN.	SASK. SASK.	ALTA. ALB.	B.C. C.-B.	N.W.T. T.N.-O.	YUKON YUKON	CANADA CANADA
Approved Lenders Prêteurs agréés													
Section 6 Home-owner and Rental													
<i>Article 6 Propriétaires-occupants et log. à loyer</i>													
Loans/Prêts	91	24	60	206	3,163	5,594	2,041	2,212	3,166	5,191	15	26	21,789
\$000	1,516	402	1,020	3,788	55,637	108,313	33,994	36,412	62,073	110,519	301	589	414,564
Units/Unités	93	24	60	217	3,624	5,671	2,047	2,235	3,204	5,312	15	26	22,528
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Section 28 Home Improvement Loans													
<i>Article 28 Prêts pour l'amélioration de maisons</i>													
Loans/Prêts	183	80	590	298	1,113	1,652	164	75	613	1,087	2	4	5,861
\$000	441	186	1,349	744	3,570	4,585	637	188	1,546	2,957	8	14	16,225
Units/Unités	188	89	680	360	1,815	1,894	411	98	762	1,255	2	4	7,558
CMHC Direct Loans Prêts directs — SCHL													
Section 15 Entrepreneur Low Rental													
<i>Article 15 Entrepreneurs — log. à bas loyer</i>													
Loans/Prêts	—	—	—	—	36	—	—	—	1	—	—	—	37
\$000	—	—	—	—	1,435	—	—	—	420	485	—	—	2,340
Units/Unités	—	—	—	—	179	—	—	—	35	—	—	—	214
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
*Section 15.1 Non-profit Low Rental													
<i>*Article 15.1 Log. à bas loyer — Soc. sans but lucratif</i>													
Loans/Grants	—	16	6	3	—	30	74	2	71	9	—	—	211
\$000	-239	145	72	1,178	1,352	1,522	1,723	192	1,429	965	—	—	8,339
Units/Unités	—	16	5	2	-3	72	42	—	67	—	—	—	201
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	—	150	—	54	138	28	39	268	—	—	677
*Section 34.15 Assisted Home-Ownership													
<i>*Article 34.15 Aide à l'acquisition d'une maison</i>													
Loans/Grants	30	9	33	53	278	271	92	62	108	456	—	—	1,392
\$000	562	149	602	950	4,471	5,725	1,651	887	2,122	10,783	—	—	27,902
Units/Unités	30	9	33	53	278	271	92	62	108	456	—	—	1,392
Section 34.18 Cooperatives													
<i>Article 34.18 Coopératives</i>													
Loans/Grants	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
\$000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Units/Unités	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Section 40 F/P Housing													
<i>Article 40 Logements F/P</i>													
Rental Projects/ Logements à loyer													
Federal Investment \$000/ Investissement fédéral \$000	—	—	1	—	—	—	—	1	—	1	—	—	3
Units/Unités	—	—	167	—	—	—	—	248	—	918	—	—	1,333
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	10	—	—	—	—	1	—	11	—	—	22
Section 43 Public Housing													
<i>Article 43 Logements sociaux</i>													
Loans/Prêts	—	—	-1	2	—	—	1	—	—	—	—	—	2
\$000	—	—	-102	363	470	518	134	—	—	—	—	—	1,383
Units/Unités	—	—	-6	21	-1	1	8	—	—	—	—	—	23
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	—	14	—	—	—	—	—	—	—	—	14
Section 47 Students													
<i>Article 47 Étudiants</i>													
Loans/Prêts	—	—	—	—	-1	1	—	—	—	—	—	—	—
\$000	—	—	—	—	-867	64	—	—	—	—	—	—	-803
Units/Unités	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	—	—	-359	13	—	—	—	—	—	—	-346
Sections 58-59 Other Home-Owner and Rental													
<i>Articles 58-59 Autres prêts — Propriétaires-occupants et log. à loyer</i>													
Loans/Prêts	137	8	63	69	275	283	49	78	177	72	10	2	1,223
\$000	2,214	125	995	912	4,662	5,025	527	937	2,825	1,228	175	25	19,650
Units/Unités	140	8	63	71	314	285	49	78	177	72	10	2	1,269
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Section 44 Rental Subsidy													
<i>Article 44 Subvention au loyer</i>													
Projects/Projets	—	—	—	—	—	1	2	—	—	—	—	—	3
\$000 (estimated/estimatif)	—	—	—	—	—	258	26	—	—	—	—	—	284

OTHER CMHC LOANS AUTRES PRÊTS DE LA SCHL	NFLD. T.-N.	P.E.I. Î.-P.-É.	N.S. N.-É.	N.B. N.-B.	QUE. QUÉ.	ONT. ONT.	MAN. MAN.	SASK. SASK.	ALTA. ALB.	B.C. C.-B.	N.W.T. T.N.-O.	YUKON YUKON	CANADA CANADA
*Sections 27.2- 27.5 Neighborhood Improvement													
*Articles 27.2- 27.5 Amélioration des quartiers													
Projects/Projets	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Loans/Prêts	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Grants/Subventions \$000	—	—	—	—	—	—	—	—	1	—	—	—	1
									1,030				1,030
*Section 38 Development Program													
*Article 38 Programme de recherche appliquée													
Projects/Projets \$000 (estimated/estimatif)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Section 40 F/P Land Assem- bly													
Article 40 Aménagement de terrains F/P													
Projects/Projets	3	—	—	1	—	2	1	2	—	1	—	—	10
Federal Investment \$000/ Investissement fédéral \$000	4,403	—	54	1,524	—	12,948	449	881	—	2,438	-47	—	22,650
Lots/Terrains	1,152	—	—	129	—	732	100	451	—	228	—	—	2,792
Acres/Acres	99.1	—	—	45.1	—	144.9	100.0	110.4	—	70.5	—	—	570.0
Section 42 Land Assembly													
Article 42 Aménagement de terrains													
Loans/Prêts \$000	—	1	—	1	—	1	—	—	-2	—	—	—	1
	—	104	-400	20	—	11	2	—	-328	—	-57	—	-648
*Sections 45.1- 45.2 New Com- munities													
*Articles 45.1- 45.2 Nouvelles col- lectivités													
Federal-Provincial/ Fédéral-provincial	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Federal Investment/ Investissement fédéral	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
\$000 (estimated/estimatif)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Loans/Prêts \$000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
*Section 34 Residential Rehabilitation													
*Article 34 Remise en état des logements													
Loans/Prêts \$000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Units/Unités	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Loan Forgiveness/ Remise du prêt \$000 (estimated/estimatif)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Section 51 Sewage Treatment Projects													
Article 51 Projets d'épuration des eaux-vannes													
Loans/Prêts \$000	5	4	28	12	35	115	10	15	47	21	2	—	294
	237	1,469	8,052	3,475	10,126	90,961	1,855	1,839	14,562	27,159	119	—	159,854
Federal Forgiveness/ Remise fédérale \$000 (estimated/estimatif)	98	252	783	602	3,589	8,104	1,393	83	1,471	5,204	—	—	21,579
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
*Section 37.1 Start-up Funds													
*Article 37.1 Fonds de départ													
Projects/Projets \$000	—	—	6	1	—	30	1	3	6	20	—	—	67
	—	—	32	6	—	159	7	15	36	88	—	—	343



**Living
Places**

**Cadres
de vie**

1974/1



Central Mortgage
and Housing Corporation

Société centrale
d'hypothèques et de logement

Canada Mortgage and Housing Corporation
Société canadienne d'hypothèques et de logement

Canadian Housing Information Centre
Centre canadien de documentation sur
l'habitation

Living Places

Volume 10, Number 1, 1974

Cadres de vie

Volume 10, numéro 1, 1974

Children's Play in Public Housing Projects	2	3 L'équipement récréatif pour enfants dans les logements sociaux
Lower Town East, Ottawa	14	15 La basse-ville d'Ottawa
Experimental Kitchen	20	20 La cuisine expérimentale
Tabloid Platform for Tenants	24	24 Une tribune des locataires
Press Digest	30	31 Echos de presse
Statistics	35	35 Les données statistiques

Living Places is a quarterly
publication of Central Mortgage
and Housing Corporation.

Second class mail registration
number 1509.

Inquiries should be directed to the
Editor, Nancy E. Davies, Information
Division, Central Mortgage and
Housing Corporation, Ottawa,
K1A 0P7.

Design/Conception graphique: Maynard Douglas

Cadres de Vie est une revue
trimestrielle publiée par la Société
centrale d'hypothèques et de
logement.

Numéro de recommandation d'objet
de deuxième classe: 1509.

Toute demande de renseignements
doit être adressée au rédacteur en
chef, Mlle Nancy E. Davies, Division
de l'information, Société centrale
d'hypothèques et de logement.

Children's Play in Public Housing Projects

Polly Hill

Mrs. Hill is Adviser on Children's Environments for Central Mortgage and Housing Corporation.

INTRODUCTION

Most housing officials and tenants' organizations feel frustrated and defeated by the problem of children's play in public housing projects.

They see a "mountain" of problems and few solutions. Blame for this is liberally sprinkled on all concerned: planners, architects, landscape architects, provincial housing corporations, municipal housing authorities, the project manager, the maintenance man, the social worker, the parents, the teens and the unruly, ungrateful rising generation of hoodlums. It just depends who is speaking that determines where the blame is aimed.

The usual disastrous solution is the installation of lashings of maintenance-free asphalt, and bolted down, almost vandal-proof, static equipment placed on unattractive sites not suitable for any more profitable use. As a result, the child ignores the designated play space and takes to the front stoop, the streets, other peoples' front lawns or goes off the project to derelict vacant lots or better still (from the child's point of view) houses under construction.

KNOWN FACTORS AND PROBLEMS

What can we do about it? Very encouraging signs are the growing interest of the Canadian Organization of Public Housing Tenants in seeking more information about children's play environments, and the recognition by provincial housing corporations and municipal housing authorities that there is a problem which needs study and some fresh approaches.

It may be useful to compare the known factors and some of the ensuing problems before suggesting any action guidelines:

1) Public housing projects have a high percentage of children per unit. Example: A 160-unit project with approximately 280 adults has 600 children under 18.

2) In some projects, 25 to 30% of the tenants are single-parent families indicating supervision problems, often due simply to an overburden of responsibility.

1) In spite of this, priority is given to adult needs such as car parking, maintenance facilities, garbage disposal and easy adult access.

2) In spite of this, easy supervision of children's play is not a factor which is usually built into the project site plan. Mothers feel safer if the young child is within sight and earshot, which means the front stoop or the street.

L'équipement récréatif pour enfants dans les logements sociaux

Polly Hill

Mme Hill est conseillère en milieux de vie pour enfants, auprès de la Société centrale d'hypothèques et de logement.

INTRODUCTION

Les ébats des enfants qui habitent des logements sociaux constituent un problème aigu pour la plupart des associations de locataires et des responsables de l'habitation qui n'envisagent que peu de solutions à une situation pour laquelle le blâme est facilement attribué aux urbanistes, architectes, paysagistes, sociétés provinciales d'habitation, offices municipaux d'habitation, au directeur de l'ensemble, au préposé à l'entretien, au travailleur social, aux parents, aux adolescents et à la génération montante de voyous que l'on qualifie d'ingrate et d'indisciplinée. La désignation des responsables peut varier avec la personne qui traite cette question.

On a généralement recours à une solution désastreuse qui consiste à recouvrir le sol de grandes étendues d'asphalte, matériau qui ne demande aucun entretien, et de fixer solidement des éléments ou tout autre équipement servant au jeu, à l'abri des attaques des vandales et dans des endroits peu attrayants, ce qui en réduit considérablement les avantages. Il en résulte que l'enfant ignore tout simplement le terrain ou l'endroit qu'on a aménagé pour lui et va prendre ses ébats sur le pas de la porte, dans la rue, sur la pelouse des voisins, dans des terrains vacants ou, ce qui lui paraît encore plus intéressant, dans des maisons en construction.

FACTEURS CONNUS ET PROBLÈMES À RÉSOUDRE

En quoi peut constituer la solution? Parmi les signes encourageants, en note l'intérêt croissant que porte aux installations récréatives la Canadian Organization of Public Housing Tenants (Groupement Canadien des locataires de logements municipaux) et les recherches entreprises par les sociétés provinciales et les offices municipaux d'habitation en vue de cerner le problème et d'y trouver de nouvelles solutions.

Il peut s'avérer utile de comparer les facteurs connus et certains des problèmes qui en découlent avant de suggérer de possibles lignes de conduite:

1. Les ensembles de logements sociaux possèdent un taux élevé d'enfants par logement. A titre d'exemple, un collectif de 160 logements qui abrite environ 280 adultes compte 600 personnes de moins de 18 ans.

1. En dépit de ce fait, la priorité est donnée aux besoins des adultes, qu'ils s'agisse de stationnement des voitures, de systèmes d'entretien et d'élimination des déchets et voies d'accès.

3) For economic reasons, projects are of high density bringing families into close proximity with one another. This adds to the annoyance factor from children's noise, property wear and constant arguing — the natural spin-off of happy, boisterous play.

4) When space is allotted for children's play it tries to be all things to all ages. Again, this is mostly for economic reasons rather than children's needs.

5) Housing projects are often located on the fringe of the city where community recreational facilities are not readily accessible. Children are bussed to school, thus eliminating even casual after-school play on school facilities.

3) In spite of this, "careful" planning for children's play is seldom included in the jig-saw fit concisely worked out for other features such as tiny private gardens, parking spaces, garbage disposal and minimum road allowances. If the economic axe descends, it's the play spaces that usually receive first blow.

4) This, in spite of the known fact that pre-schoolers and ten-year olds do not have the same abilities or interests. Usually the swings and slides are too high for the pre-schooler and too boring for the ten-year old.

5) In spite of this knowledge, equivalent facilities are not provided or, frustratingly, they are designated for development, but no action is taken for years after the tenants move into a project. Aroused tenants find they must weave their way through quantities of red tape. They are sometimes asked what they want within the project, but they have no knowledge of possible alternatives to the traditional sterile equipment.



A playhouse invites social and dramatic play. An overhead trellis serves to offset the highrise and scale the area down to child size.

Conçues pour de multiples usages et bâties à la grandeur voulue, ces maisonnettes font la joie des petits visiteurs. Une armature de bois sert à délimiter visuellement le terrain de jeu.

2. Dans certains ensembles, de 25 à 30 pour cent des locataires sont des familles à parent unique, d'où problèmes de surveillance le plus souvent fonction de la multiplicité des responsabilités.

3. Pour des raisons d'ordre financier, la forte densité de population des ensembles s'accompagne d'une étroite proximité entre les familles. Cette situation engendre des conflits, des dégâts matériels et un tumulte quasi permanent.

4. Lorsque des espaces sont aménagés pour les enfants, c'est avec l'idée que des groupes de tout âge les utiliseront, toujours pour les raisons d'économie.

5. Les ensembles sont souvent construits sur le pourtour d'une ville, d'où les installations récréatives ne sont pas facilement accessibles. Par ailleurs, les enfants ne profitent pas des facilités récréatives de l'école qu'ils fréquentent, étant ramenés en autobus chez eux dès la fin des cours.

6. La Loi nationale sur l'habitation, appliquée par la SCHL, prévoit des accords financiers avec la province et/ou la municipalité afin que soient partagés les frais relatifs aux installations récréatives aménagées dans un ensemble donné ou à proximité. La répartition des frais est établie en fonction du pourcentage prévu d'utilisateurs du projet et du voisinage.

2. En dépit de ce fait, la surveillance des enfants n'est généralement pas un point pris en considération lors de l'élaboration du projet. Les mères se sentent rassurées de voir leurs jeunes enfants à toute proximité, ce qui signifie le seuil de la porte ou la rue.

3. En dépit de ce fait, la planification "éclairée" tient rarement compte des espaces récréatifs enfantins, alors qu'elle prévoit des jardins privés, des espaces de stationnement et de collecte des déchets. Par mesure d'économie, les zones de jeu sont les premières négligées.

4. Et cependant, il est un fait reconnu que les enfants d'âge pré-scolaire et ceux d'une dizaine d'années et plus ont des goûts différents: les balançoires et glissoires sont trop hautes pour les premiers et sans intérêt pour les seconds.

5. En dépit de ce fait connu, de telles installations ne sont pas accessibles sur place, bien que prévues pour un avenir plus qu'incertain. Les locataires frustrés, peu familiers et déroutés par les arcanes administratifs finissent le plus souvent par se résigner à se passer des facilités prévues pour les enfants.

6. En dépit de cet arrangement théorique, les provinces semblent peu disposées à agir et les groupements de locataires ne sont généralement pas, à de rares et heureuses exceptions près, assez fortement organisés pour relancer les autorités. Cinq niveaux de compétence entrent en jeu: 1) le fédéral: siège de la SCHL et 2) le bureau régional de la SCHL; 3) la société provinciale du logement; 4) les responsables municipaux du logement et 5) la commission municipale des parcs et des loisirs qui, pour sa part, relève du Conseil municipal. Dans ces conditions, il n'est guère surprenant de voir les associations de locataires se résoudre à la passivité et à l'inaction . . .

6) The National Housing Act, through CMHC, provides for a cost-sharing arrangement with the province and/or municipality for recreational facilities in or near projects. Cost-sharing is related to the percentage of projected use by the project and the surrounding community.

7) Tenants can and do organize, often against tremendous odds such as: 1) tenant apathy due to a defeatist attitude that no one will listen anyway; 2) inexperience in the "meeting method" of getting action; 3) the typical problems of all volunteer groups when pitted against bureaucracy (or even when not pitted against any professional group), such as lack of sustained interest.

6) In spite of this, provinces seem reluctant to initiate action, and tenants' councils are unaware and ill-equipped in organizational or political skills to persistently badger authorities to take action (with a few rare and wonderful exceptions). There are five jurisdictional levels involved: 1) Federal: CMHC Head Office, and 2) CMHC local Branch Office; 3) provincial housing corporation; 4) municipal housing authority; 5) municipal parks and recreation commission, which in turn is beholden to the municipal Board of Control. No wonder most tenant groups throw up their hands in despair.

7) In spite of being aware of the tenants' difficulty in sustaining a working committee, tenants' participation is being more and more solicited by provincial and municipal housing people. They are asked what they want in the way of playgrounds, and as they say themselves, "We don't know what we want." They only know that what they have doesn't work!

WHAT CAN BE DONE?

That's enough of the all-to-familiar dilemma. What are some of the positive steps that can be taken?

Everyone concerned — government people and tenants, whether they are parents or not — must be aware of the importance of play in a child's life. As adults we have a responsibility to provide environments that nurture the child's total development. If we don't, society pays for it with expensive care-taking and correctional programs.

Everyone seems to be aware that physical exercise is a good thing, but the need for social, mental and creative "exercise" is not as well organized, and yet it is equally as important. Being aware, however, is not enough if action doesn't result.

Ontario Housing Corporation did a research project on children's play programs in public housing, and called a special three-day seminar to discuss guidelines. They are soon to issue a guideline booklet and are now trying out some experimental ideas in several different projects, mostly with older projects that need landscape renovation.

Other provincial housing corporations could do this.

Ottawa Housing Tenants' Council, representing 24 associations, asked for a one-day seminar on Children's Play. They are to send two representatives from each project and then, hopefully, go back to form co-op play committees to work on their own project.

Other tenants' councils can do this with help from the local university or community college and CMHC Branch Offices.

7. Les locataires peuvent, et parfois réussissent, à s'organiser en dépit de facteurs aussi défavorables que: 1) l'apathie et le défaitisme dus au sentiment que "personne n'écouterà," 2) l'inexpérience de la méthode dite d'"action concertée" et 3) les problèmes des groupes confrontés à la routine administrative, auxquels il faut parfois ajouter le manque de motivation.

7. En dépit des difficultés reconnues des locataires à s'organiser en comités d'action, leur participation active est de plus en plus sollicitée par les responsables provinciaux et municipaux du logement. On demande aux intéressés, par exemple, ce qu'ils souhaitent obtenir comme terrains de jeu et ils répondent qu'ils l'ignorent. Tout ce qu'ils savent, c'est qu'ils sont mécontents des présentes installations . . .



Des blocs creux de différentes dimensions et couleurs stimulent l'imagination et le sens créatif des enfants. Nous voyons ici un navire prêt à "appareiller".

Hollow blocks, boards and boxes, all painted one color, respond to the child's imagination. Here a boat complete with bridge is in the making.

QUE PEUT-ON FAIRE?

Ces divers exemples se suffisent à eux-mêmes. Quelles démarches positives peuvent donc être entreprises?

Toute personne visée par ces problèmes — représentants du gouvernement et locataires, qu'ils soient parents ou non — doivent reconnaître l'importance du jeu et des installations récréatives dans la vie de l'enfant. Il revient à l'adulte de prendre ses responsabilités et de fournir à l'enfant les possibilités pratiques de se distraire en développant son corps et son esprit. A défaut de telles mesures, c'est la société qui, à longue échéance, paiera les frais d'une telle carence sous la forme de centres de rééducation et de coûteux programmes de réadaptation. Dans la mesure où ces dispositions sont encore utiles et possibles . . .

Chaque adulte semble persuadé que l'exercice physique est bénéfique à l'enfant, mais on semble porter moins d'intérêt à son développement mental, social et à son besoin inconscient de "construire." Même si de telles tendances sont bien connues des éducateurs, par exemple, c'est agir qui importe.

La Société d'habitation de l'Ontario a procédé à des recherches dans ce domaine, à savoir les programmes récréatifs pour les enfants des logements sociaux, et a organisé un séminaire spécial de trois jours pour examiner les divers aspects du problème. Les responsables de cette initiative publieront bientôt un ouvrage sur ce sujet et procèdent actuellement à diverses expériences dans ce domaine, généralement basées sur d'anciens projets qui doivent être repensés de façon pratique.

Un bon exemple dont devraient s'inspirer d'autres sociétés provinciales de logement . . .

What can co-op play committees do — ??

1. They can learn about some of the alternatives to swings and see-saws.*
2. They can ask the local university or community college for a speaker on children's play.
3. They can survey their project to establish numbers and ages of children, and their specific interests.
4. They can meet with the housing authority, the project manager and the maintenance people to work on making some concessions for children and through these contacts, to seek help in finding resources for financial support.
5. They can raise money themselves, through such things as bingos, for raw materials, and they can make a lot of the loose equipment themselves.
6. They can dream up interesting project meetings to share what they have learned and what they want to do with the whole project.
7. They can form an on-going committee that will take turns overseeing the play areas, not necessarily supervising, but putting loose equipment away, raking sandboxes each day, repairing damage as soon as it happens, adding to and constantly improving the facilities and arranging special events.
8. If one of the needs is to have supervised play for pre-schoolers the co-op committee can form a play group. However, my suggestion is: do not attempt more than one or two afternoons a week to start with. It's not an easy thing. It is really better to provide the facilities, with comfortable benches and tables for mothers, so as to encourage them to come with their children.
9. A co-op committee can read up about Adventure Playgrounds* and, if a suitable location is available, strengthen their position with the authorities who must provide the funds for such things as fencing, a hut, and for the leadership. However, it is absolutely essential that the co-op committee continue in an on-going capacity or the Adventure Playground will fail.



Children need real tools, scraps of wood and a place to build their own huts. The adventure playground beautifully meets this need.

Pour construire la "maison de trappeur" de leurs rêves, les enfants ont besoin d'outils, de planches et d'espace.

L'Association des locataires d'Ottawa, qui représente 24 groupements, a fait connaître son désir d'organiser une journée d'études consacrée aux jeux de l'enfance. Deux porte-parole définiront divers projets et devraient ultérieurement se grouper en comités coopératifs chargés de les mener à bien.

D'autres associations de locataires peuvent s'organiser de même, avec l'aide de l'université et des collègues locaux, ainsi que des bureaux de la SCHL.

Que peuvent faire les comités?

1. Définir les installations destinées à remplacer les balançoires et bascules traditionnelles.*
2. Demander à une université ou une école de leur fournir un spécialiste en jeux enfantins.
3. Etablir, au sein de leur projet, le nombre, l'âge et les intérêts manifestés par les enfants.
4. Amener les responsables du logement et de l'entretien à prévoir des espaces destinés aux enfants et, avec leur aide, rechercher des aides financières pour mener à bien de tels projets.
5. Recueillir des fonds par l'entremise de bingos, par exemple, pour l'achat de matériaux et procéder eux-mêmes à certaines installations élémentaires.
6. Organiser des assemblées contradictoires au cours desquelles seront échangées les opinions de chacun.
7. S'organiser, par rotation, pour assurer l'entretien des espaces récréatifs; ranger les équipements démontables; ratisser les carrés de sable régulièrement; effectuer les inévitables réparations dans les meilleurs délais et, plus généralement, améliorer la qualité du site et y maintenir de l'animation.
8. Si une forme quelconque de surveillance se révèle nécessaire, pour les tout jeunes enfants en particulier, le comité peut former une équipe de moniteurs. Je ne suggère cependant pas d'avoir recours, pour commencer, à plus d'une ou deux réunions de ce genre par semaine. Il me semble préférable de fournir les lieux et les installations, ainsi que des tables et des bancs pour les mères de famille, afin de les encourager à venir en personne surveiller les ébats.
9. Le comité peut envisager la création d'un emplacement de jeu plus "aventureux"* que les sites conventionnels et le munir, avec l'aide des responsables, d'installations propres à exciter l'imagination de l'enfant: barrières à escalader, cabanes de coureurs de bois, etc. Il est toutefois essentiel que le comité désigne une personne responsable de ce programme et ce, d'une façon permanente.



Le sable et l'eau: la nature les mélange fort harmonieusement, pourquoi ne pas en faire autant? Ce filet d'eau est alimenté par un tuyau d'arrosage et se vide comme une baignoire.

Sand and water — nature puts them together, why don't we? This stream fills with a hose and empties like a bath tub.

GUIDELINE CHECKLIST

We have devised a checklist of questions to help provincial Housing Corporations, municipal housing authorities and tenants' groups evaluate their existing playgrounds and to ascertain what is required to truly make them children's play spaces. If a new playground is proposed in your project, these questions indicate some action guidelines for planning.

Pre-schoolers (up to 5 years)

- 1) Do pre-school children have a safe place to play: free from traffic? not too far from home (100 yards or less)? Can it be overseen from the dwelling for casual supervision?
- 2) Is a low fence needed to help with supervision and to keep older children from racing through the playground?
- 3) Are there comfortable and pleasant places for parents: to sit? is there shade? is there an adult height table for parents' use? is the playground attractive and garden-like so it will encourage parents to stay with their children, especially those whose dwelling is out of sight and earshot of the play space?
- 4) Is social play encouraged on the playground: with a playhouse? with blocks or boxes for children to make a playhouse? with bushes or a small, treed area to use as a cozy place?
- 5) Is physical play encouraged on the playground: with something to climb on? does it require good use of big muscles? is there something to swing on or hang from? is it scaled to pre-school size? is it small enough to discourage older children from monopolizing it? is the physical equipment placed apart so as not to interfere with quiet play?
- 6) Is creative play encouraged on the playground: sand with water nearby for castle-building? is the sand deep enough (18"), clean, well drained, damp enough? are there loose materials on the playground which children can move about and make things with? easels and water paint materials? clay? a small work bench and tools?
- 7) Is water play possible on the playground: a tap? a simple fountain? a spray hose? a wading stream?
- 8) Is imaginative play encouraged on the playground: a tree house? a play house? loose materials and accessories such as old clothes, purses, etc., for dress-up?
- 9) Is mental development encouraged on the playground: loose materials such as blocks, boards, boxes, play ladders? an outside, child-height table for quiet games or table toys?
- 10) Is there a good place on the playground to store loose, movable equipment and toys? is it easy to get things out, and put them away? is it necessary to control the storage area with a lock? if so, is the key easily obtainable for parents?
- 11) What about winter play? is it possible to build a mound for winter sledding (and summer clambering)?
- 12) Is the work of the co-op committee in charge of the playground shared equally? or, do a few people do all the work? is the co-op committee able to keep the playground looking fairly fresh with paint and repair jobs when necessary? can the teens help?

RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

Nous avons mis au point une série de questions destinées à aider les sociétés provinciales de logement, les responsables municipaux et les groupements de locataires à passer en revue les terrains de jeu existants, à définir les besoins des enfants et à leur rendre ces lieux attrayants. Dans le cas d'un terrain récréatif encore au stade préparatoire, elles peuvent également fournir des suggestions pratiques.

Pour les tout-petits (jusqu'à cinq ans)

1. A-t-on prévu un emplacement sûr pour les tout-petits: à l'écart du trafic, à proximité du foyer (à moins de cent mètres), ce qui permet de surveiller les jeux à distance?
2. Est-il nécessaire d'entourer cet emplacement d'une barrière peu élevée pour accroître la sécurité et éviter l'intrusion d'enfants plus âgés?
3. A-t-on prévu des places assises, confortables et ombragées, pour les parents, ainsi qu'une table de hauteur suffisante? Le terrain de jeu est-il suffisamment attrayant pour inciter les parents à y séjourner avec leurs enfants, spécialement dans le cas de ceux dont le logement est relativement éloigné?
4. Les jeux d'équipe sont-ils encouragés? Les enfants disposent-ils des éléments et matériaux nécessaires pour se construire une "cabane d'Indiens"? Disposent-ils de buissons ou d'une petite zone boisée?
5. Les exercices physiques sont-ils encouragés et les enfants peuvent-ils grimper, se suspendre, se balancer, en un mot, développer leur musculature? L'équipement est-il adapté à leur taille, conçu de telle façon qu'il n'empiète pas sur les jeux plus calmes et décourage les plus âgés d'envahir les lieux?
6. Les enfants sont-ils incités à "construire" manuellement (châteaux forts, pâtés, etc . . .) et disposent-ils pour ce faire des éléments voulus: sable propre (au moins 40 centimètres de profondeur), eau, matériaux et accessoires tels que bois, argile, peinture, chevalets, petits bancs?
7. L'élément liquide est-il disponible (sans danger) et sous quelle forme: robinet, bassin, tuyau d'arrosage, source peu profonde?
8. L'imagination des enfants est-elle sollicitée par des éléments et accessoires tels que cabane dans un arbre ou sur le sol, matériaux divers et inoffensifs, vieux vêtements pour les mascarades, etc?
9. Encourage-t-on le développement mental à l'aide de jeux de patience, d'assemblage, de construction, matériaux à façonner, petites échelles, tables sur lesquelles aligner des soldats de plomb, planches à colorier, etc . . . ?
10. A-t-on prévu des lieux de rangement et d'entreposage des équipements et jeux, facilement accessibles aux parents et responsables, même s'ils sont fermés à clef?
11. De quelles ressources dispose-t-on en hiver? Est-il possible de construire un monticule pour les glissades hivernales et les "ascensions" estivales?
12. Le travail de surveillance et d'entretien est-il réparti équitablement? Ou seules certaines personnes en ont-elles la charge? Les lieux sont-ils régulièrement entretenus et réparés? Les adolescents aident-ils?

School Age (6 to 14 years)

- 1) Is there open space for informal games?
- 2) Do these older children have access to sports activities? what about girls' sports? do you need a special sports committee? can some parents coach?
- 3) What about free play? is there a proper place for an adventure playground? can you get proper leadership which is necessary for an adventure playground from your local parks and recreation department? an adventure playground is the ideal solution for this age group — have you really tried to get one?*
- 4) Is a creative playground the only possible solution for this age group in your project? If so, ask yourselves all the questions for the pre-school play area — except Item 3, as parents are not necessary or very welcome on a playground for this older age group; also, the equipment should be more complex and of a larger scale to fit the children's size and maturity.
- 5) Does the physical activity provide enough challenge to increase the children's physical skills and to appeal to their natural sense of daring?
- 6) Have you recognized that children of this age love creative activities and often don't get enough chance to "exercise" their talents at school? what about drama clubs? art classes (very unstructured)? sewing, knitting or cooking? what talents do the parents have to contribute?
- 7) Is there any inside space where this age group can meet? is it rough enough to allow them to fix bikes, and make furniture or other, useful household objects?
- 8) Is there space for a "hang out" for this age group to socialize? can a rough and ready area for the activities mentioned in Item 7 be incorporated here?
- 9) What about outings? can the co-op committee find sponsors for day trips to natural environments?
- 10) What about winter play? is there an ice rink for free skating, not just hockey?

FEEDBACK

If three-quarters of these questions can be answered positively, then you have a playground that children will want to play on. We would like to hear from you about your playground: your experience will be helpful and your success will be a great encouragement to others.

** Information kits, slides, films and other material on Creative and Adventure Playgrounds are available from:*

*Children's Environments Advisory Service,
Central Mortgage and Housing Corporation,
Ottawa, Canada K1A 0P7*

Pour les enfants d'âge scolaire (de 6 à 14 ans)

1. Des espaces libres sont-ils aménagés?
2. Les enfants ont-ils accès aux activités sportives et les deux sexes peuvent-ils y participer? Est-il souhaitable de créer un comité à ce sujet et certains parents peuvent-ils surveiller et guider les activités?
3. Les jeux "libres" sont-ils prévus ou encouragés, et existe-t-il des espaces aménagés à cet effet? Une telle initiative peut-elle être encouragée par le service local des parcs et loisirs? Quelles dispositions pratiques pouvez-vous prendre à ce sujet?*
4. Un terrain de jeu "conventionnel" est-il la seule solution possible dans votre ensemble et pour ce groupe d'âge? Dans l'affirmative, vous pouvez vous reporter aux questions posés à propos des aménagements proposés pour les tout-petits, exception faite du paragraphe 3, la présence des parents n'étant ni indispensable ni parfois souhaitable au sein d'enfants de cet âge. Par ailleurs, les équipements sont-ils adaptés à la taille et à la force des joueurs?
5. Les activités physiques proposées sont-elles de nature à correspondre aux goûts des enfants et à leur besoin de se "dépenser" musculairement?
6. Etes-vous conscients du fait que ce groupe d'âge aime "créer" des situations diverses — et souvent les "interpréter" — et que l'école ne leur fournit pas souvent la possibilité de faire montre de leurs "talents"? On peut songer à des groupes de théâtre amateur, à des cours d'interprétation, de couture, de tricot, de cuisine, ces derniers réservés aux filles. Les parents peuvent souvent apporter leur contribution à ce genre d'activité.
7. Peut-on fournir à ce groupe d'âge un espace fermé et réservé au bricolage: réparations de bicyclettes, petits meubles et objets usuels?
8. L'espace indiqué ci-dessus peut-il également servir aux réunions d'adolescents?
9. Des excursions ont-elles été prévues et le comité ne pourrait-il organiser des sorties d'une journée, genre pique-niques?
10. Des jeux d'hiver ont-ils été prévus, tels que patinage et surtout hockey?

EN MANIÈRE DE CONCLUSION

Si, aux trois quarts des questions énoncées ci-dessus, peuvent être apportées des réponses positives, on peut conclure que les installations récréatives de l'ensemble sont propres à attirer les enfants et, surtout, à les y retenir. En tout cas, nous aimerions recueillir tout commentaire sur ce sujet, l'expérience des uns pouvant être utile à d'autres et son succès un motif de stimulation.

**Pochettes d'information, diapositives, films et autres éléments graphiques sur le sujet peuvent être obtenus en s'adressant au: Service consultatif sur l'environnement global de l'enfant*

*Société centrale d'hypothèques et de logement
Ottawa, Ontario K1A 0P7
Canada*

Lower Town East, Ottawa

A New Look for an Historic Section of the National Capital

François Lapointe

Mr. Lapointe is a member of the Editorial Services, Information Division, Central Mortgage and Housing Corporation.

It is now official — the urban renewal program in Ottawa's Lower Town East will be completed in 1976, that is, two years earlier than originally forecast. This urban renewal program is particularly interesting because of the high degree of participation on the part of the residents of the area, and because of the extensive information and publicity campaign explaining the program which had to be launched by the City as a result of this participation. All urban renewal specialists were keenly interested in the Lower Town project and were eager to know the outcome.

Many Canadians know Ottawa — its bicycle paths, its Tulip Festival, and certainly they know its Parliament Buildings. But not everyone is familiar with Lower Town. This section of Ottawa has been called, by turns, historic, unique, dilapidated, a stronghold of French-speaking Ottawans.

The cost of the urban renewal program estimated to be \$30 million, is shared, in accordance with the provisions of the National Housing Act, between Central Mortgage and Housing Corporation, the Province of Ontario and the City of Ottawa. As a result of the program, certain characteristics of Lower Town are beginning to change. It has always been, and it will remain, unique and largely French-speaking. On the other hand, it will no longer have the

appearance of an unkempt and dilapidated area nor will it be considered a ghetto which it would be better to avoid and forget.

Studies of this section of the City were carried out in 1958 and the first renewal plans took shape in 1966. During these eight years the City made its plans and considered the problems which it knew would arise in attempting to improve this part of the City. There never was any doubt that serious difficulties would be encountered along the way, and that to change the face of Lower Town East would be a real challenge. The City realized, however, that it was important to proceed with the proposed renovation program as quickly as possible.

The residents of the area were not reassured when they learned of the renewal plans from newspaper accounts reporting the decisions of City Council. Renewal plans for an area like Ottawa's Lower Town could not help but cause well-founded anxieties on the part of its citizens. The fear of losing a large part of their heritage, or even having to 'exile' themselves from the area perhaps permanently was, for a great number of them, stronger than their desire to see their surroundings acquire a new personality.

There was, at that time, some validity in their fears. Before being able to start reconstruction, the City had to acquire some 400 properties, and 255 had already fallen to the wreckers' hammers. The result was that many families had been deprived of their homes

The Lower Town East area of Ottawa was badly in need of renewal.

La basse-ville d'Ottawa, un quartier qu'il fallait rajeunir.



La basse-ville d'Ottawa

De nouveaux habits pour une basse-ville en haillons

François Lapointe

M. Lapointe fait partie des services de rédaction, division d'Information, Société centrale d'hypothèques et de logement.

C'est maintenant officiel, le programme de rénovation urbaine de la basse-ville d'Ottawa prendra fin deux ans plus tôt que prévu, c'est-à-dire en 1976. De tous les secteurs de rénovation urbaine au Canada, c'est sans aucun doute celui qui aura fait couler le plus d'encre, celui également qui aura exigé le plus d'action de la part des habitants du quartier et, le plus d'explications de la part de la municipalité. Tous les spécialistes en rénovation urbaine ont les yeux tournés, pour ne pas dire ravis, sur ce projet et sont avides d'en connaître le dénouement.

La plupart des Canadiens connaissent d'Ottawa, ses pistes cyclables, son festival des tulipes, son parlement bien sûr, mais tous ne connaissent pas sa basse-ville. Tour à tour, on a qualifié ce secteur d'historique, d'unique, de délabré ou encore de bastion francophone. Grâce au programme de rénovation urbaine mis de l'avant en 1968 au coût de 30 millions de dollars, partagés selon les modalités de la LNH entre la Société centrale d'hypothèques et de logement, la province d'Ontario et la municipalité d'Ottawa, certaines de ces caractéristiques sont actuellement en train de changer. Unique et francophone, la basse-ville l'est toujours et le demeurera. Par contre, elle n'offrira plus, à ses visiteurs, l'apparence d'une plaie béante et ne sera plus considérée, par tous et chacun, comme un ghetto qu'il vaut mieux oublier ou tout au moins contourner.

Les premières études sur ce quartier datent de 1958, les premiers plans de rénovation de 1966. C'est donc dire qu'il s'est écoulé, entre ces deux dates, huit années au cours desquelles les urbanistes en cause eurent l'occasion de réfléchir tout à loisir aux problèmes que ne manquerait pas de soulever l'amélioration de cette partie de la ville. En effet, on n'était pas sans savoir que l'on rencontrerait, en cours de route, de graves difficultés et que de changer le visage de la basse-ville serait un véritable défi. Toutefois, l'hésitation fut de courte durée, la municipalité ne doutant pas de la nécessité de procéder, le plus rapidement possible, à ces travaux.

La réaction des habitants du secteur fut quelque peu mitigée, puisque c'est par la voix des journaux qu'ils prirent connaissance de la décision du Conseil municipal. Chacun sait qu'on ne rénove pas un secteur comme celui de la basse-ville sans soulever, auprès de la population, une inquiétude bien légitime. La crainte de perdre une partie plus ou moins grande de leur patrimoine, ou encore d'avoir à "s'exiler" peut-être définitivement fut, pour bon nombre d'entre eux, plus forte que le désir de voir leur milieu acquérir une nouvelle personnalité.

Ils avaient, à ce moment-là, partiellement raison; avant même d'être en mesure de reconstruire, la municipalité s'était portée acquéreur de quelque 400 propriétés, dont 255 étaient déjà tombées sous le pic des démolisseurs. Résultat: les personnes ainsi privées de leurs résidences durent être relogées ailleurs.

Pour quelques-uns des expropriés, cela signifiait un départ définitif, étant donné qu'on ne leur accordait pas la priorité dans les nouveaux logements. Au Conseil municipal, on dit qu'il fallait bien commencer quelque part et qu'il était logique que les premières habitations à être construites soient mises à la disposition des prochaines personnes à être délogées.

Suite à l'absence quasi totale de terrain vacant, force était donc de démolir pour reconstruire. Mais ces nombreux départs à contre-cœur ne se firent pas sans alarmer l'opinion publique qui ne tarda pas à réagir avec véhémence. La vie même de ce quartier, religieusement attaché à ses traditions, était bouleversée, voire menacée. C'est sans doute ce qui fit dire à Norman Dugas, du journal

Le Droit: "Le projet de rénovation de la basse-ville n'aura-t-il été, tout compte fait, qu'un moyen pour la municipalité de diviser le bastion francophone qui y vit depuis plus de 100 ans et d'éliminer les 'indésirables' qui ne répondent pas aux aspirations de l'Office d'habitation d'Ottawa?"

and had looked for accommodation elsewhere. Some residents moved away from the area of their own accord. The City was, therefore, not required to give them any priority as far as accommodation in the new dwellings was concerned. The first new homes to be built would be given to the next group of people to be displaced.

Because of the almost total absence of vacant land in the area, it was necessary to first demolish some buildings and clear the land before being able to undertake any reconstruction. Those families and individuals who had to be moved did so reluctantly, causing some alarm among the residents. Public opinion was not slow to react! The way of life in the area, attached as it was to its religious and other traditions, was upset and threatened. There was, no doubt, some truth in what Norman Dugas wrote in the newspaper "Le Droit" at that time: "Is the renovation program in Lower Town merely a means, all things considered, for the municipality to divide the Franco-phone stronghold which has been here for over 100 years, and to get rid of the 'undesirables' who don't agree with the aims of the Urban Development Branch of the City of Ottawa?"

The time was 1971 and there was a great fear on the part of the French-speaking community of becoming Anglicized. The urban renewal program had been in full swing for three years, and the residents of the area were just as apprehensive as they had been in the beginning. Justified or not, the fear existed. Anglophones which, up to that time, had played a small part in the life of the community suddenly took on the appearance of giants. It was

generally conceded that the conservation of Lower Town as a largely French-speaking sector of the City was one of the most important characteristics of the program.

With the advantage of hindsight it is now easy to see that the early difficulties were caused primarily because not sufficient information was made public and because of a lack of consultation with the local residents. The official recognition in 1970 of the Citizens' Committee of Lower Town (Comité du Réveil) meant that new people with new ideas were involved and this served to ameliorate the situation and literally to restart the program.

A citizens' committee had first been formed in 1968 by Mr. Don Reid, then mayor of Ottawa, but as it was made up mostly of property owners in the area, it didn't represent the 84 per cent of the residents who were tenants. This non-representative aspect of the committee was largely responsible for the misunderstanding which existed between the municipality and the residents of the area, from 1968 to 1970, and which resulted in the program bogging down. It took the inauguration of the Comité du Réveil of Lower Town to get the program moving again towards its objectives. These objectives were not entirely new but at least were redefined and compatible with those of the local residents, whether owners or tenants.



Ste-Anne's Church, built in 1873, has been called the "visual, functional and spiritual focal point for most residents in the area".

La basse-ville d'Ottawa, un quartier typiquement francophone.

On est alors en 1971 et on a peur de l'anglicisation. Le programme de rénovation bat son plein depuis près de 3 ans et les habitants du secteur sont tout aussi inquiets qu'au début. Justifiée ou non, cette crainte existait; les anglophones qui s'étaient faits petits jusqu'à ce jour, semblaient soudainement faire figure de géants. La nécessité de conserver dans ce secteur une population à majorité francophone constituait la principale caractéristique du programme.

Maintenant que l'on peut juger de ces premières difficultés avec un certain recul, on constate aisément qu'elles furent principalement causées par un manque de consultation et d'information auprès de la population locale. La reconnaissance officielle, en 1970, du comité du Réveil de la basse-ville contribua, par l'injection d'un flux de sang nouveau, à améliorer la situation et à véritablement relancer les opérations.

Un comité de citoyens avait déjà été mis sur pied dès 1968 par M. Don Reid, alors maire d'Ottawa mais, formé majoritairement de propriétaires, il s'était montré impuissant à représenter, dans les faits, les 84 pour cent de locataires du secteur. La non-représentativité de ce comité contribua grande-

ment à la mésentente qui exista entre la municipalité et les gens du quartier, de 1968 à 1970, et qui eut comme résultat le piétinement du programme. Il fallut la naissance, en 1970, du comité du Réveil de la basse-ville pour relancer le projet de rénovation vers des objectifs, non pas entièrement nouveaux mais tout au moins redéfinis et compatibles avec ceux de la population locale, locataires et propriétaires.

Bien sûr, tous les problèmes ne furent pas automatiquement résolus à partir de ce moment. Au contraire, les séances du Conseil municipal furent plus mouvementées qu'auparavant et l'Hôtel de ville se transforma rapidement en salle d'attente. Le groupe d'André Gratton, formé presque entièrement de personnes jeunes et dynamiques, n'était pas dépourvu de patience et ce qu'on voulait, c'était des réponses claires et précises. L'agressivité et la persévérance de ce comité trouvaient leur raison d'être dans les deux années de statu quo qui avaient précédé sa mise sur pied

On s'opposait à tout de façon systématique, espérant ainsi gagner du temps . . . et un peu de terrain. Ces nombreuses confron-

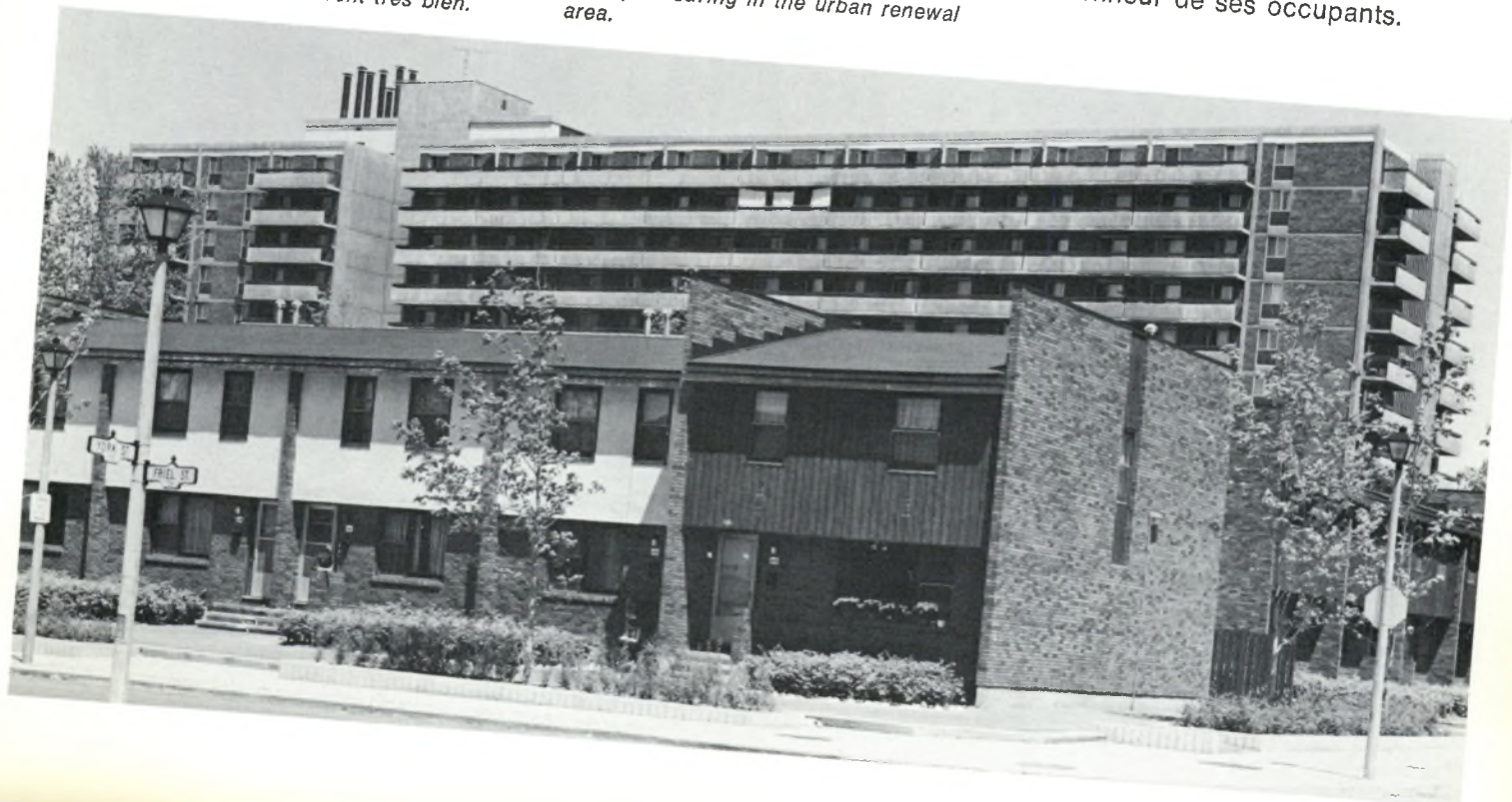
tations obligèrent la municipalité à procéder à des enquêtes, mais surtout à lancer de vastes campagnes d'information visant à rassurer la population locale et à encourager les francophones délogés à revenir habiter le quartier.

En 1974, la construction de nouvelles habitations se poursuit toujours et le programme de restauration commence à prendre forme. Les derniers sondages nous portent à croire que tout va pour le mieux dans le meilleur des mondes!

L'École secondaire De La Salle est ouverte depuis quelque temps à la population francophone de la basse-ville et des environs. Des résidences pour personnes âgées sont et seront construites; en prévoit quelque 800 à 900 logements pour les personnes de l'âge d'or. De nouveaux établissements commerciaux sont apparus et on parle déjà des futurs développements dans ce secteur. Les autorités religieuses de la paroisse sont plutôt optimistes quant à l'avenir de la basse-ville; le Patro qui sera démolie pour les besoins de la cause sera remplacé par un vaste centre communautaire. La construction de la coopérative d'habitation Parc Beausoleil est maintenant terminée, au grand bonheur de ses occupants.

This public housing project replaced some of the old worn-out buildings which were past saving in the urban renewal area.

Ces nouveaux habits lui vont très bien.



Certainly, all problems were not automatically solved as of that moment. On the contrary, the meetings of City Council were more lively than before, and City Hall was rapidly turned into a waiting room. For example, André Gratton's group was comprised mostly of young, dynamic people who were patient up to a point but wanted clear and precise answers to their questions. Their aggressiveness and perseverance were, they felt, warranted because of the inactivity of the two years preceding the formation of their committee. In any event, the opposition expressed was systematic with the view to gaining a little time. The numerous confrontations forced the City to carry out public opinion inquiries and to provide a great deal of information to reassure the local residents and to encourage the French-speaking residents who had moved away from the area, to return.

Now, in 1974, the construction of new dwelling units is proceeding and the restoration program has begun to take shape. The latest inquiries lead us to believe that everything is going well.

The De La Salle secondary school has been open for some time to the French-speaking population of Lower Town and the surrounding neighborhoods. Residences for senior citizens have been, and are being, constructed — it is hoped that some 800 to 900 dwelling units for old people will eventually be available. New commercial establishments are appearing and future developments are being discussed. The religious authorities of the parish are, on the whole, optimistic about the future of Lower Town. The former community center, Le Patro, which will be demolished in the course of the renewal program, will be replaced by a much larger center. The construction of Parc Beau-soleil housing cooperative is now completed, to the great satisfaction of the occupants.

In short, everyone is happy, or at least City Council hopes so. The residents of the area, the majority of whom are people of low or moderate income, are justly proud of their new surroundings. They are now interested in what is going on around them and are profiting from the new knowledge that they have gained in the program so far. According to the manager of the local urban renewal office, an urban renewal program should always be accompanied by an education program for the local residents. A good number of the low-income families in the area did not know what it was to live in a new and attractive home. Furthermore, they did not know the most elementary obligations involved in being a good tenant. Thanks to the efforts of the social workers, they now know these things and there is no doubt about their desire to cooperate and improve their lot.

All things considered, the urban renewal program in Ottawa's Lower Town has been an enriching experience and the results have been well worth earlier difficulties. If one day you are visiting Ottawa, be sure to go and see Lower Town — it is there waiting for you, proud to show you its new 'finery'.



The new secondary school for French-speaking students which serves Lower Town East and the surrounding area.

Photos: CMHC/SCHL — Betty Taylor

Une école francophone moderne pour un secteur en plein développement.

Bref, tout le monde est heureux ou tout au moins l'espère-t-on au Conseil municipal. Les habitants du quartier, en majorité des personnes à faible revenu, sont fiers, et avec raison d'ailleurs, de leur nouvel environnement. Ils s'intéressent à ce qui se passe chez eux et mettent à profit les connaissances qu'on leur a inculquées. Selon M. Allard, gérant du projet, lorsqu'on fait de la rénovation urbaine, on se doit de faire également de l'éducation populaire. Bon nombre de personnes à revenu modique ne savaient pas ce que c'était que d'habiter un logement neuf et attrayant. Elles ignoraient également les plus élémentaires obligations du parfait locataire. Grâce aux efforts des travailleurs sociaux, elles savent maintenant ces choses et leur désir de se montrer à la hauteur de la situation ne peut être mis en doute.

Tout compte fait, le programme de rénovation urbaine de la basse-ville d'Ottawa aura été une expérience enrichissante et les résultats obtenus valent bien quelques maux de tête. Si un jour, il vous arrive de passer par Ottawa, n'évitez pas la basse-ville; elle est là, elle existe et elle vous attend, toute fière de vous montrer ses nouveaux habits et ses nouvelles parures.

Experimental Kitchen

Exploring Better Ways to Accommodate the Handicapped

Sheila Fallis

Ms. Fallis is an Editorial Assistant, Information Division, Central Mortgage and Housing Corporation

Have you ever stopped to think about the day-to-day problems which must be encountered by a physically handicapped person in an environment which assumes complete mobility?

Several things spring to mind at once — the problems of using public transportation, of getting in and out of shops and of getting up and down flights of stairs. But what of the problems encountered in the home? In less obvious ways perhaps, our homes, and particularly our kitchens are designed only for people who can walk, reach up and down and use both hands without having to think about it.

Most handicapped people are capable, with some adjustment, of being self sufficient in their own homes, but using a standard kitchen can pose many serious problems for them. A person confined to a wheelchair will have difficulty reaching the counter tops or stirring a pot on the stove of a normal kitchen. Reaching the cupboards above the counter will probably be impossible. Even turning the wheelchair to get from the sink to the stove may be impossible in today's smaller, compact kitchens.

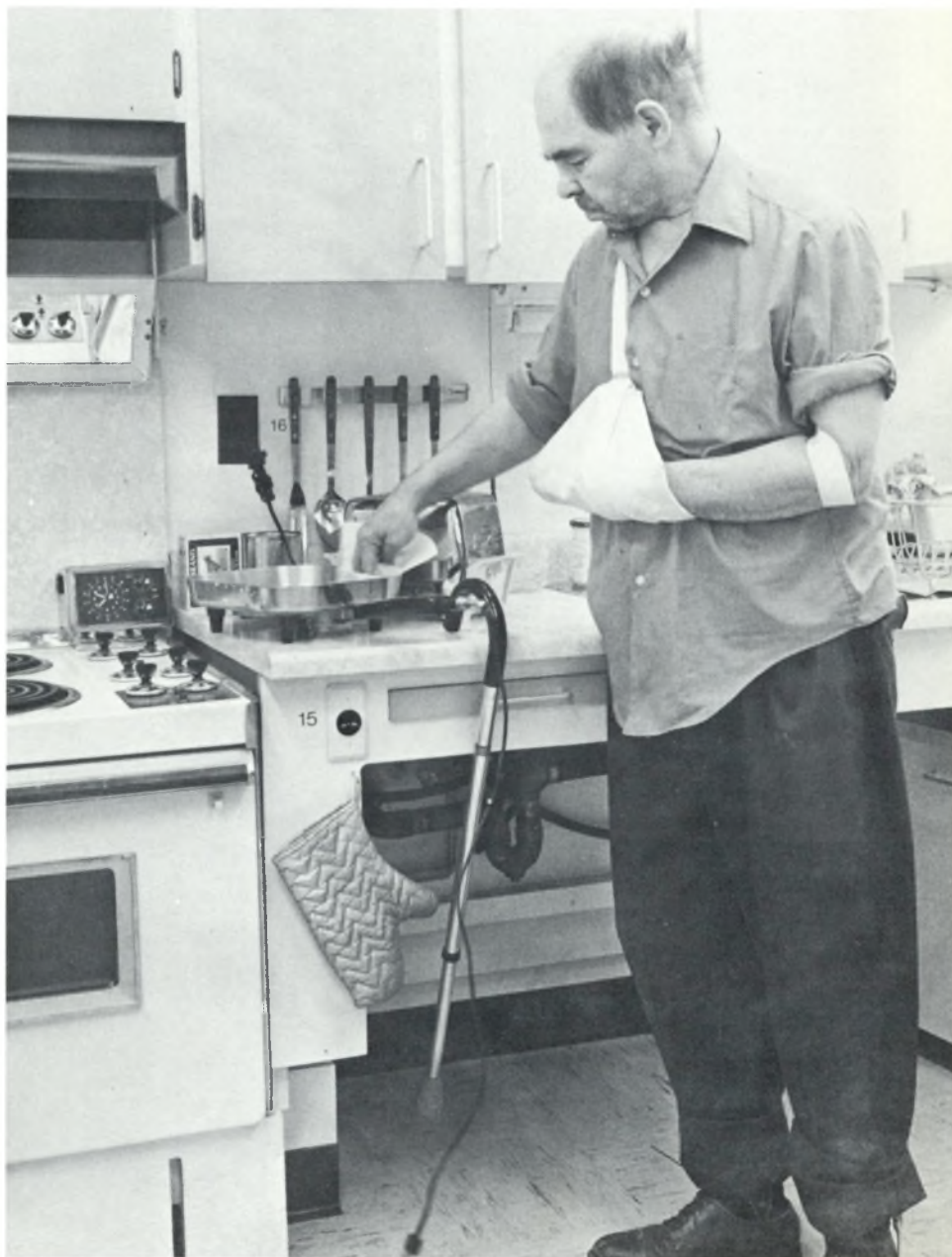
Preparing a simple meal becomes a tiring and time consuming undertaking under these conditions.

During the occupational therapy sessions this patient has learned how to prepare a complete breakfast using only one hand.

Au cours d'une séance de réadaptation, ce malade a appris à préparer son petit déjeuner à l'aide d'une seule main.

In an effort to eliminate some of the problems encountered by the physically handicapped, the Architectural and Planning Division of CMHC has designed and constructed an experimental kitchen.

It is located in the Occupational Therapy department of the Royal Ottawa Hospital, and was funded by a \$5,000 grant under Part V of the National Housing Act.



La cuisine expérimentale:

La cuisine expérimentale canadienne rendra-t-elle plus facile la vie de l'handicapé physique? . . .

Sheila Fallis

Mme Fallis est rédactrice adjointe à la Division de l'information, au Siège de la SCHL.

A la plupart d'entre nous ne vient jamais l'idée de se pencher sur le cas des handicapés physiques et de penser aux problèmes quotidiens qui se posent à ceux qui doivent vivre — ou survivre — dans un cadre conçu pour des êtres complètement valides.

Les problèmes "extérieurs" se posent avec acuité à l'handicapé: utiliser les transports en commun, entrer et sortir d'un magasin, gravir un escalier et le descendre . . . Moins visibles, mais également sournois, sont les pièges tendus constamment à l'intérieur des logements et la cuisine est, avec la salle de bain, la pièce dans laquelle l'attention devrait ne jamais se relâcher.

L'utilisation d'une cuisine de type conventionnel, par exemple, s'avère difficile pour beaucoup d'invalides: comment, à partir d'un fauteuil roulant, atteindre les étagères supérieures du garde-manger ou remuer un mets mijotant sur la cuisinière électrique? Dans les cuisines modernes, complètes certes mais où l'espace est réduit au minimum, le chemin de l'évier à la cuisinière peut se révéler impraticable à un impotent.

L'évier est disposé de façon à être utilisé par une personne assise et les tablettes sont de profondeur réduite, afin de permettre à l'utilisatrice d'atteindre facilement les ustensiles suspendus au mur. A remarquer aussi, l'emplacement des boutons de réglage de la cuisinière, faciles à atteindre.

The sink is adjusted so a seated person can use it with ease. The counters are narrow enough so that she can reach the utensils hanging on the wall. Note the placement of the dials on the stove so that they may be easily reached without going too near the elements.

Dans ces conditions, la préparation d'un simple repas peut représenter un effort fastidieux et de longue haleine.

Dans l'espoir d'éliminer certains problèmes pratiques auxquels les handicapés se heurtent journellement, une cuisine expérimentale a été conçue et construite par des membres de la Division de l'architecture et de l'urbanisme, au Siège. Financée grâce à une subvention de \$5,000 consentie aux termes de la Partie V de la Loi nationale sur l'habitation, cette cuisine est mise à l'essai dans la section de la rééducation de l'hôpital Royal d'Ottawa.

Mise en place à l'hôpital en novembre dernier, la cuisine fait depuis lors l'objet d'études diverses

visant à déterminer les éléments de nature à aider les invalides et ceux qui présentent des inconvénients et des dangers d'utilisation.

Des patients affligés de diverses incapacités utiliseront la cuisine qui fera ainsi part de leur programme pratique de réadaptation. Les thérapeutes attachés à l'établissement et les auteurs de la cuisine expérimentale pourront ainsi observer de première main les réactions des utilisateurs. De tels renseignements seront à l'avenir très utiles lorsqu'il s'agira de modifier et d'améliorer les éléments de la cuisine, à partir des réactions enregistrées chez les handicapés.

De plus, ces renseignements pourront être utilisés par les chercheurs pour améliorer les éléments d'une cuisine conventionnelle et ce, sans recourir à des révisions coûteuses.



The kitchen was installed in the hospital in November and testing is now underway to determine which design features can be used comfortably by the patients, and which are dangerous or inconvenient. Persons with a wide range of disabilities will be using the kitchen at the hospital as part of their rehabilitation. By observing how well they can function in the unit, the therapists and the design staff at CMHC can test all aspects. By doing this the designers will be better able to develop units for use by the handicapped without necessarily having prior knowledge of the individual who will be using them.

A second objective of the designers is to use the test kitchen to determine appropriate design features which could be applied to a standard kitchen for a minimum of extra cost. For this reason, they are using the testing period to monitor the use of the various individual components rather than the unit as a whole.

Features which an able-bodied or ambulatory person takes for granted in an ordinary kitchen can pose difficulty and even danger to a person confined to a wheelchair, or to someone who only has the use of one arm. The dials on the range are one example. An ambulatory person can easily reach the back of the range to turn off a hot element. Someone sitting in a wheelchair would have to reach across the element to turn that same dial. The risk of burning is far greater.

The adequacy of each component in the kitchen will be observed to see how well it functions under its present design and how it could be modified to be more efficient. Each design feature will

There is plenty of leg room underneath the sink to accommodate a person in a wheelchair. The lap board pulls out of the counter to the left of the sink.

A l'intention des patients confinés dans leur fauteuil roulant, on a prévu, sous l'évier, la place suffisante pour y loger les jambes. A gauche de l'évier, une tablette mobile est fixée au plan de travail.

be assessed as to accessibility, safety, convenience and efficiency. The purpose of this testing is not so much to arrive at one single fixed design as to establish a range in which the particular feature functions for a variety of handicaps.

One of the most intriguing aspects of the experimental kitchen is the use of car jacks. They are used to adjust the counter heights so they can be tested in a variety of positions. The somewhat unorthodox use of this tool is indicative of the approach which the Corporation architects have taken towards exploring better ways to accommodate the handicapped.

One feature of the kitchen which will be closely examined is the sink. An ordinary sink can cause several different problems for a handicapped person. For example, adjusting the hot-cold flow with a normal set of taps with one hand is a nuisance. The experimental kitchen has a single lever tap which can easily be adjusted or pulled on and off with one hand.

The height of the sink is also adjustable. A person seated in a wheelchair usually encounters problems with a standard sink, both because there is no leg room beneath it and because it is too high. Sinks of various depths will be used during the testing period to establish a range which can be used with ease.

The pipes underneath the sink have been moved back so a wheelchair user can easily sit at the sink without bumping or burning his or her knees against them.

Other design aspects of the experimental kitchen include cupboards which can be raised or lowered to the most convenient height for the individual using them, electrical outlets located in easily reached places, a lap board which pulls out of the main counter, drawers instead of cupboards at the lower levels, storage baskets inside the cupboards, and a mobile storage unit. All will come under the scrutiny of the designers and the therapy staff during the testing period.

In addition to observing the individual design features of the unit, the therapy staff is using the testing period for another reason. They hope to employ their observations of patients with a wide range of disabilities in order to learn to what extent their disabilities prevent them from being comfortable in a standard kitchen. For some patients minor adjustments to a regular kitchen may be sufficient to enable him or her to use it comfortably. Another patient may require most of the design features of the experimental unit.

Meanwhile, the experimental kitchen is being used by the patients as a learning environment to help them prepare to operate in their own homes.



L'objectif de la SCHL étant principalement de pouvoir adapter une cuisine de type courant aux besoins des handicapés, les recherches portent donc plus sur les éléments pris séparément que sur la conception dans son ensemble.

L'utilisation de certaines installations, devenue quasi-machinale pour des personnes actives, peut devenir difficile, voire dangereuse, pour un sujet immobilisé dans son fauteuil ou privé de l'usage d'un bras. Les boutons de réglage d'une cuisinière fournissent un exemple concret: alors qu'une personne alerte peut aisément les manipuler en cours de cuisson, un invalide risque de graves brûlures en effectuant la même opération.

L'efficacité de chaque élément de la cuisine expérimentale se sera donc mesurée, en vue d'améliorations éventuelles et toujours en prenant en priorité des considérations telles que la sécurité, l'accessibilité et la maniabilité générales.

L'examen de chaque élément n'aura donc pas uniquement pour objet de le normaliser, mais de définir les fonctions qu'il pourra remplir afin de faciliter la tâche quotidienne de l'utilisateur.

Un aspect intéressant de cette étude est l'utilisation de vérins, appareils plus généralement employés pour soulever les automobiles mais servant ici à ajuster la hauteur des plans de travail des cuisines. Cette technique originale permet, rapidement et sans frais, à la plupart des handicapés, de vaquer à leurs besoins domestiques dans les meilleures conditions de sécurité et de confort.

Un autre élément majeur auquel sera accordée une attention particulière est l'évier, souvent difficile à utiliser commodément par l'infirmes en raison de sa hauteur et de sa profondeur. Cet élément sera donc réglable et de profondeur variable dans la cuisine expérimentale; son robinet sera du type dit à pression, à la fois pour faciliter le réglage de la température de l'eau et la manoeuvre d'ouverture et de fermeture.

Les tuyaux d'arrivée et de départ seront disposés de façon à ne pas obstruer l'emplacement situé sous l'évier, espace qui sera utilisé pour loger les jambes de l'handicapé, lui permettant de s'approcher au maximum du plan de travail. Les placards pourront également être surélevés ou abaissés suivant les besoins spécifiques, les prises de courant seront situées aux endroits les plus accessibles, une

rallonge sera fixée au plan de travail, les tiroirs seront surbaissés et les espaces de rangement et d'entreposage, fixes ou mobiles seront à la portée de la main de l'utilisateur.

Le groupe de thérapeutes compte utiliser les renseignements ainsi recueillis à des fins légèrement différentes de celles que poursuivent les chercheurs. Ils espèrent en effet, à partir des observations relatives à de nombreux types d'inaptitudes physiques, déterminer pourquoi et surtout comment la cuisine conventionnelle ne peut satisfaire l'handicapé. Chaque cas posera évidemment un problème particulier et les cuisines devront être adaptées en conséquence.

Entre-temps, l'expérience se poursuit et les personnes en voie de réadaptation acquièrent, grâce à la cuisine canadienne expérimentale, les réflexes qui faciliteront leur réintégration dans l'univers des bien-portants.



L'handicapée s'exerce à éplucher une pomme de terre à l'aide d'une seule main, sous la conduite de la thérapeute. Le procédé est simple: il s'agit de fixer le légume sur deux clous plantés dans une planche à découper et de procéder à son épluchage.

Photos: CMHC/SCHL — Bill Cadzow

The patient practises peeling a potato with one hand as the therapist looks on. The improvisation is simple — a cutting board with two nails driven into it. The potato is impaled on the nails to hold it in place for peeling.

Tabloid Platform for the Tenants

Tracy Carton
a London journalist

Tenants on the huge municipal estates run by the borough of Southwark, the largest house-owning authority among London's council districts, now have a voice in the management of their affairs — a tabloid newspaper-style quarterly.

Called "The Southwark Tenant," the new publication is produced at the council's expense under the editorship of Tom Clayton, a former Fleet Street journalist who is Southwark's chief public relations officer. But the editorial board which decides the content and policy of the paper is composed equally of tenants and members of the council's housing committee.

The obvious question that came up at the start, says Clayton, was whether a paper financed by the council could be critical of it. "We decided 'yes,' as long as it was not personal or abusive — reasonable criticism, reasonable arguments we would print."

NO CENSORING

On the question of possible censorship by the council, he points out that "every editor in effect censors by selection or rejection. But we were determined not to have political or management censorship."

John Thomas (left), Southwark's tenants' associations liaison officer, and editor Tom Clayton supervise the makeup of the next edition of "The Southwark Tenant."

John Thomas (à gauche), agent de liaison des associations de locataires de Southwark, et Tom Clayton, rédacteur en chef du Southwark Tenant, surveillant la préparation du prochain numéro de ce périodique.

The concept of an editorial board was formulated to decide such matters and the largest tenants' association in Southwark was invited to nominate representatives.

Southwark, bordering the south bank of the river Thames in London's

dockland area, has about 30,000 houses under council management and claims to have built faster to meet the rehousing needs of slum clearance than any other London borough. One of its estates is so vast that it houses 2,400 families — such sprawling areas present obvious management problems.



Une tribune des locataires

Tracy Carton
journaliste de Londres

Les locataires des vastes ensembles de logements municipaux gérés par la commune de Southwark qui est, de toutes les municipalités de Londres, la propriétaire du plus grand nombre de maisons, ont désormais voix délibérative dans l'administration de leurs affaires grâce à un journal trimestriel de format réduit.

Appelé The Southwark Tenant (Le locataire de Southwark), cette nouvelle publication est éditée aux frais du conseil municipal; son rédacteur en chef, Tom Clayton, ex-journaliste de Fleet Street, est le chef de la section des relations publiques de Southwark. Mais le comité de rédaction, qui décide du contenu et de la tendance de ce périodique, est composé, par parties égales, de locataires et de membres du comité du logement du conseil municipal.

La question qui se posa inévitablement dès l'abord, déclare Clayton, fut celle de savoir si un journal financé par le conseil municipal pouvait le critiquer. "Oui, avons-nous répondu, dès lors que cette critique n'a rien de personnel ni d'offensant — nous sommes prêts à publier des critiques et des discussions raisonnables."

PAS DE CENSURE

Sur la question d'une éventuelle censure exercée par le conseil municipal, il remarque: "Tout éditeur de journal censure dès lors

qu'il choisit ou rejette. Mais nous étions résolus à ne pas avoir de censure politique ou directoriale."

L'idée d'un comité de rédaction fut mise en avant pour régler ces sortes d'affaires et l'association de locataires la plus importante de Southwark fut invitée à y envoyer des représentants.

Southwark, sur la rive sud de la Tamise, dans la région des bassins portuaires de Londres, compte environ 30,000 maisons administrées par son conseil municipal et se targue d'avoir bâti plus vite que toutes les autres communes londoniennes, pour répondre au besoin de relogement provoqué par l'élimination des zones insalubres. Un de ces ensemble immobiliers est si vaste qu'il loge 2,400 familles. Des sites aussi démesurés présentent des difficultés évidentes d'administration.

Il y a quatre ou cinq ans, des associations de locataires se sont formées pour servir d'agents de liaison; mais de nombreux conseillers municipaux étaient enclins à les considérer comme une vague menace pesant sur les autorités constituées. "Le comité du logement," dit Clayton, "décida que ce qu'il fallait avant tout c'était un point de contact pour

donner aux locataires voix au chapitre sur la façon dont nous organisons leur vie."

COMMUNICATIONS IMMÉDIATES

Au cours des discussions avec les locataires, un détail sauta aux yeux des membres du conseil municipal: les gens, se dirent-ils, sont habitués à lire des journaux. C'est donc un procédé similaire qui nous fournira un moyen de communication immédiatement reconnaissable.

Le but, selon les propres paroles du rédacteur en chef Clayton, était d'offrir au public "quelque chose de plus que les classiques éphémérides municipales," de débroussailler, avant leur examen en comité, les problèmes qui se posent aux locataires.

Le comité de rédaction, présidé par le président du comité du logement, l'alderman Charles Sawyer, est composé de quatre conseillers municipaux et de quatre représentants des locataires. Il agit par consensus et non pas par voie de scrutins remarque Clayton qui, en sa qualité de rédacteur en chef, est nécessairement le grand responsable.

L'idée d'un journal publié par le conseil municipal prit corps au cours des conversations avec la Down Town Tenants Association de Rotherhithe, dans le quartier des bassins, que est représentée au sein du comité par un marchand de légumes, Wally Fletcher.

Tenants' associations were formed four or five years ago to provide some channel of communication but many councillors tended to regard them as a vague threat to authority. The housing committee, says Clayton, decided that what was needed above all was a "focal point to give tenants a say in how we arrange their lives."

INSTANT COMMUNICATIONS

In discussions with tenants it struck the council members that, as people are used to reading a newspaper, this was the format which would provide an instantly recognizable method of communication.

The object, in editor Clayton's words, was to provide "something more than the usual municipal-type civic news," to hammer tenants' problems out before they got to committee stage.

On the editorial board, headed by housing committee chairman Alderman Charles Sawyer, sit four councillors and four tenants' representatives. The board works by consensus, not by vote, says Clayton, who as editor inevitably finds "a great deal of the steering in my hands".

The idea for a council-produced newspaper originated in talks with the lively Down Town Tenants' Association in dockland Rotherhithe, which is represented on the board by greengrocer Wally Fletcher.

COUNCILLORS' DOUBTS

At first the venture caused some tension among members of the Labour-controlled council. They were terrified, as Clayton says, that the paper would go in for "council bashing". Now, though it still provokes a few doubts on council benches, the project is recognized

far beyond Southwark as a useful new management instrument, a significant step towards bringing council and tenants together in a new type of corporate management.

Clayton says the paper is now recognized as a "quick platform" — "We are shifting information that people need."

The first issue cost £550 (about \$1,265) to produce 30,000 copies of the eight-page paper. Distribution, organized by managing editor John Thomas, community services officer on the housing committee, is arranged free through the tenants' associations. The first issue was largely introductory, explaining the role of this "new venture in local government communications" and setting out its editorial policy.

FAIR REPRESENTATION

Recognizing that councillors and tenants on the editorial board have loyalties to their respective bodies, the paper said: "The Southwark Tenant is, therefore, making no pretentious claims to an independence it cannot possess. What we can and do claim is that the editorial board will ensure that the points of view of both the council and the tenants are fairly represented even when those views are, on occasion, critical of each other."

The first issue also contained articles on such topics as a new children's play scheme and the matter of fair rent assessment and a question-and-answer session between tenants and John O'Brien, the borough's new housing officer, on council plans for a share in the Greater London Council's ambitious scheme to reclaim and develop neglected dockland areas.

This is bound to be a topic of continuing controversy in the "Southwark Tenant", involving as it does the emotive issue of a socialist council allowing private developers into prime riverside sites and also building for private ownership itself.

Other subjects to be dealt with in future issues include vandalism, the role of the often misunderstood council estate caretaker and how architects set about designing an estate for mass living. The council also plans to take a critical look at some earlier, postwar developments now regarded as something of a mistake.

KEEPING THINGS COOL

Topics which can produce ill will among tenants themselves will also be aired, such as the keeping of dogs on crowded estates. "We think this is the place to keep things cool," says Clayton.

One of the board's early worries was that tenant reaction might concern itself too much with matters which, though of burning importance to the people involved, would rate as too trivial for the paper's attention — that people would write, for instance, complaining that a kitchen sink had leaked for years and they could get nothing done to repair it.

In fact the board received none of these but about 100 highly constructive suggestions by telephone and letter, one of them being the idea of getting estate architects to explain the purpose behind their plans.

Other council departments also chipped in. The medical officer of health suggested publicizing what the council is doing in the field of family planning and this will take the form of an advertisement in a future issue.

ANOTHER TABLOID

So far the paper is virtually written as well as edited by Tom Clayton but eventually the council hopes to attract a young reporter to work full time gathering stories.

LES CONSEILLERS MUNICIPAUX ONT DES DOUTES

Dans les premiers temps, l'entreprise provoqua une certaine inquiétude parmi les membres de ce conseil municipal socialiste. Ils étaient très troublés, dit Clayton, à l'idée que le journal les "houspillerait." A présent, quoiqu'elle continue à provoquer quelque méfiance sur les bancs du conseil, cette publication est tenue, bien au delà de Southwark, pour un instrument d'administration nouveau et utile; comme un progrès significatif accompli dans les sens d'un rapprochement entre locataires et conseillers municipaux, qui ont réalisé un nouveau genre d'administration corporative.

Clayton affirme que le journal est aujourd'hui considéré comme une tribune toute prête — "Nous diffusons les informations dont les gens ont besoin," dit-il.

La première édition de ce journal de huit pages, parue en décembre dernier, a coûté £550 pour 30,000 exemplaires. Sa distribution organisée par le gérant, John Thomas, chef du service social du comité du logement, est effectuée gratuitement par l'intermédiaire des associations de locataires.

Le premier numéro présentait le journal à ses lecteurs, expliquant le rôle joué par cette "nouvelle entreprise dans les rapports des locataires avec l'administration locale" et définissant sa politique générale.

UNE JUSTE REPRÉSENTATION

Reconnaissant que les conseillers et les locataires faisant partie du comité de rédaction avaient des devoirs envers leurs mandats respectifs, le journal déclarait: "Le Southwark Tenant n'a pas la prétention de jouir d'une indépendance qu'il ne peut pas avoir. Ce que nous pouvons affirmer, et que nous affirmons, c'est que le comité de rédaction veillera à ce que les

points de vue des locataires et du conseil municipal soient équitablement présentés, même lorsqu'il arrivera aux tenants de ces diverses opinions de se critiquer mutuellement."

Dans le premier numéro parurent des articles sur des sujets comme les installations de récréations pour les enfants et l'évaluation équitable des loyers, ainsi qu'un dialogue entre les locataires et John O'Brien, le nouveau fonctionnaire municipal responsable, à propos du plan d'action du conseil municipal pour une participation à l'ambitieux projet établi par le Conseil du Grand Londres pour la récupération et le réaménagement des quartiers négligés de la zone portuaire.

Ce sera là, évidemment, un sujet de controverses continuelles dans le Southwark Tenant, étant donné qu'il s'agit d'une situation délicate où un conseil municipal socialiste sera appelé à permettre à des promoteurs immobiliers privés de prendre possession des excellents terrains à bâtir situés sur le bord du fleuve et à construire lui-même pour de futurs propriétaires privés.

Il y aura dans les numéros suivants des articles sur le vandalisme, sur le rôle du concierge des ensembles immobiliers, cet éternel incompris, et sur la façon dont les architectes s'y prennent pour dresser les plans des grands ensembles adaptés à la vie communautaire. Le conseil se propose également de faire la critique de certains aménagements des premières années de l'après-guerre, considérés aujourd'hui comme défectueux.

DISCUTER CALMEMENT

Les sujets susceptibles de provoquer des dissensions entre locataires, comme la possession de chiens dans les ensembles surpeuplés, seront eux aussi traités avec beaucoup de discrétion. "Nous considérons qu'il est possible et utile de discuter de ces problèmes sans s'échauffer," dit Clayton.

L'un des points au sujet desquels le comité se faisait du souci au début était le risque de voir les locataires s'occuper un peu trop de questions qui, bien que "brûlantes" pour les intéressés, seraient considérées comme trop banales pour retenir l'attention du journal. Il craignait, par exemple, que des lecteurs écrivent au gérant pour se plaindre d'une fuite, vieille de plusieurs années, dans leur évier et de l'impossibilité d'en obtenir la réparation.

En réalité, le conseil municipal ne reçut rien de pareil, mais plutôt une centaine de suggestions positives, tant par téléphone que par lettre. Une d'elles voulait que les architectes des ensembles immobiliers expliquent l'idée directrice qui avait présidé à l'élaboration de leurs plans.

D'autres sections du conseil municipal se mirent de la partie, Le chef du service de santé proposa de publier ce que le conseil municipal fait dans le domaine de la régulation des naissances et cela sous la forme d'une annonce dans un des futurs numéros.

UN AUTRE PETIT FORMAT

Jusqu'à présent, le journal est tout à la fois écrit et édité par Tom Clayton; mais le conseil municipal espère s'attacher éventuellement un jeune reporter, qui travaillerait à plein temps et recueillerait des sujets d'articles.

With its new and controversial move towards building for private ownership the council plans to introduce another tabloid dealing with private residents' topics. The whole concept stirs diehard emotions but Southwark has seen its teachers and other young professionals drain away to other parts of London where they can own their homes.

A whole new housing policy is emerging, Clayton says, concerned with getting a good "population mix" without displacing traditional working class roots in the borough and with ensuring in an area steeped in socialist beliefs that people who do buy homes from

the council don't reap undue profit from selling them again in a few years' time.

All this will be thrashed out in future issues of "The Southwark Tenant," which Clayton feels will soon be confident enough to tackle delicate issues such as a recent Home Office decision to site a home for delinquent children in a residential area and possible controversies touching on race.

CLOSE WATCH KEPT

Some council members, says Clayton, are watching for any sign of political backlash from the venture. He agrees that anyone who can control the tenants' associations would have a considerable political platform but so far they have avoided any political involvement.

However, Clayton believes that "we may be producing one of the missing areas of leadership. Middle class people are very good at sitting on committees but you seldom hear the real voices of the worker."

Sa préparant peut-être à prendre la décision, très discutée, de construire pour la propriété privée, le conseil se propose de créer un autre journal qui traiterait des questions intéressant les habitations privées. Tout dans cette idée provoque des réactions passionnées et pourtant Southwark a vu ses professeurs et d'autres jeunes membres des professions libérales émigrer vers d'autres quartiers de Londres parce qu'ils peuvent y devenir propriétaires de leur maison.

Toute une nouvelle politique du logement prend forme, dit Clayton; son objectif est de créer une population bien équilibrée sans ébranler les racines traditionnelles de la classe ouvrière dans la commune ni laisser — dans une région imbue d'idées socialistes — ceux qui achètent des maisons au conseil municipal faire des profits inadmissibles en les revendant au bout de quelques années.

Toutes ces questions seront débattues dans les futurs numéros du Southwark Tenant, qui, selon, Clayton, aura bientôt assez de confiance en soi pour s'attaquer à des problèmes délicats, comme la décision prise par le ministère de l'Intérieur d'ouvrir une maison pour jeunes délinquants dans un quartier résidentiel, ainsi qu'à d'éventuelles controverses raciales.

UNE SURVEILLANCE MINUTIEUSE

Certains membres du conseil municipal, aux dires de Clayton, sont à l'affût de moindre signe d'un "retour de flamme" politique provoqué par cette entreprise. Il avoue que quiconque mettant la main sur les associations de locataires y trouverait un tremplin politique de tout premier ordre; mais jusqu'ici elles ont évité toute ingérence politique.

Toutefois, remarque Clayton, "nous pourrions bien être en train de créer l'un des groupes d'influence dont l'action a manqué jusqu'ici. La classe moyenne s'y entend pour siéger dans les comités mais on a rarement l'occasion d'entendre la voix des travailleurs."

Press Digest

Council Receives \$10,000

SUMMERSIDE — The Central Mortgage and Housing Corporation (CMHC) has approved a \$10,000 start-up grant to the Summerside Christian Council.

The grant is to be used for the rehabilitation of houses in the town of Summerside. The pilot project is the first of its kind in the Maritime provinces and CMHC has indicated the results will set a precedent for the rest of Canada.

The Guardian

Charlottetown, January 14, 1974

Volunteer Organization Assists Poor Families to Buy Homes

Six low-income families in Regina were helped to get a home of their own during the Family Housing Association's pilot year, and even more can hope for the same assistance this year.

The non-profit organization, which held its annual meeting recently, works in conjunction with Central Mortgage and Housing Corporation to help low-income and welfare families secure home ownership.

The association buys older used homes and renovates them before reselling them to the families through CMHC.

The seventeen members of the association donate their spare time to work on the houses doing everything from cleaning and rough carpentry to masonry work and landscaping.

The volunteer labor becomes the downpayment that enables the family to get the loan from CMHC. Therefore the purchaser is able to buy the house without the use of cash.

Regina Leader-Post

February 2, 1974

What You Can Do

If you live in a big, or little, city and can see that things need to be done in your neighborhood, here are some suggestions, guidelines, and quotes, gleaned from neighborhood activists around the United States:

Don't look for someone else to start the ball rolling. And don't be concerned about not being representative by appointing yourself a committee of one and calling the first meeting (after publicizing it).

Most important. What you are tackling has to be a real issue affecting the neighborhood or community, not necessarily one person. A little research (library, newspapers, other people) many be in order. Begin to develop a mailing and phone list. Be prepared for long hours away from home in the evenings.

Stick with the issue. If your initial efforts are successful and you begin to get help and attention, resist the temptation to broaden your effort. If you don't have any money, plan some fund-raising events: block parties, garage sales, entertainment, etc. Try for grants.

Even more important than money is knowledge. Know how political decisions are made by local government which affect your neighborhood. Get to know statutes and zoning laws. Never underestimate the power of a bureaucracy not to return your phone call again and again. Keep people notified. A phone call is only as good as the follow-up. Always list two phone numbers on flyers or announcements.

Try for broad support once you get rolling: businessmen, teen-agers, senior

citizens, etc. Delegate authority to people who come to meetings all the time. Avoid dead-end strategies like wanting to "control" an issue or "administer" a program.

Cultivate the support or interest of politicians and key city employees. (After a minor victory by a neighborhood group in the East, it "awarded" a helpful city official a plaque. He was overwhelmed, and forever after became an ally.)

If you get promises from agencies, be persistent so that you get what you want on the date agreed to.

If the issue is "visual" take some photographs. Prepare a presentation. Have good speakers on hand to tell other groups about the issue. Offer guided tours for the press if the issue is at a location or could be considered news. Keep remarks at hearings or before boards short, clear, and to the point. Pack the audience if you can with orderly supporters who know when to cheer and when to keep quiet.

Try not to be discouraged if you fail the first time. (One group in the Midwest created a "no fail" organization. Volunteers commit themselves for a certain number of hours a month to be on hand at a phone number, to respond to requests for help like shopping, repairs, information, etc.)

You don't have to start your own group. Join one already on its way. People come and go. Don't expect any more of them than you would of yourself, and perhaps less. Have fun. The experience should make you grow.

Christian Science Monitor

February 14, 1974

Aide fédérale pour loger des autochtones du Nouveau-Brunswick

Le ministre des Travaux publics a annoncé, au nom du ministre d'État chargé des Affaires urbaines, l'approbation d'un prêt et d'une subvention d'un montant global de \$84,000 consentis par la Société centrale d'hypothèques et de logement à la Skigin-Elnoog Housing Corporation of New Brunswick Incorporated.

Ces subsides aideront la société à acquérir et à restaurer six logements de trois et quatre chambres, situés à Bath, lesquels seront accessibles à des familles métisses et autochtones à faible revenu qui pourront les louer avec droit d'achat.

Les Affaires
4 février

L'acheteur d'une maison neuve sera mieux protégé

Le ministre des Affaires urbaines, M. Ron Basford, a fait part des intentions du gouvernement fédéral d'instituer ce qu'il a appelé un régime avant-gardiste, destiné à protéger vraiment les acheteurs d'habitations nouvelles.

Il s'agit d'un régime complet d'assurance et de garantie qui s'étendra à tout le pays. Ce projet sera administré par un conseil autonome financé par le gouvernement fédéral et mis sur pied à la suite de consultations entre les divers paliers du gouvernement, l'industrie de la construction et les associations de consommateurs.

Le Devoir
5 février

M. Ron Basford approuve les fonds de démarrage

Le ministre d'État chargé des Affaires urbaines, l'honorable Ron Basford, a approuvé des "fonds de démarrage" d'un montant global de \$313,159 à 58 organismes désireux d'entreprendre des projets d'habitation sans but lucratif.

"Il existe," a-t-il déclaré, "une très grande variété d'associations désireuses de patronner des projets d'habitation; parmi ces groupes, il y a des autochtones, des personnes âgées, des personnes handicapées physiquement, des clubs sociaux, des associations de bénévoles et des groupes religieux ainsi que d'autres organismes constitués de personnes intéressées à l'amélioration des conditions de logement, des gens à revenu modeste, infirmes ou trop vieux pour travailler."

Le gouvernement, en vertu de LNH, peut accorder un fonds de démarrage allant jusqu'à \$10,000 aux promoteurs d'ensembles d'habitations sans but lucratif.

Québec Construction
7 février

Prêts de \$10,445,639 pour l'érection de HLM

Le ministre d'État chargé des Affaires urbaines, M. Ron Basford et le ministre des Affaires municipales et de l'Environnement, M. Victor Goldbloom, ont annoncé des prêts de \$10,445,639, dont \$9,741,660 seront fournis par le gouvernement fédéral par l'entremise de la Société centrale d'hypothèques et de logement.

Les bénéficiaires sont: le Cegep La Pocatière et les Offices municipaux d'habitation suivants: Saint-Henri de Lévis, Trois-Rivières, Hull, Chibougamau, Annaville, Sainte-Monique, Saint-Ambroise, Petit-Saguenay, Alma, Compton, Notre-Dame-de-la-Doré, Pointe-Gatineau, Ormstown, Saint-Fulgence et Saint-Honoré.

Le Soleil
12 février

Larouche construira la "Cité des retraités", au printemps

La cité pour retraités à Larouche deviendra une réalité dès ce printemps. Le financement serait assuré de la même manière que les projets de HLM qui sont nombreux dans plusieurs municipalités de la région, c'est-à-dire par un Office municipal d'habitation, et le déficit est alors payable à 90% par la SHQ.

Une quinzaine de maisons du projet seraient éventuellement mises en chantier, dès que possible, en avril ou en mai, et les terrains de ces maisons seraient suffisamment grands pour permettre du jardinage. Le coût du loyer serait basé sur le revenu disponible du locataire comme pour les HLM.

Le Quotidien
13 mars

Region's First Neighborhood Improvement Program

The Regional Municipality of Sudbury expects to embark on its first Neighborhood Improvement Program early in 1974 — Howey Drive, Sudbury.

The neighborhood area includes all streets on both sides of Howey Drive between Wessex Street and Devon Road. The scheme covers about 120 acres of which 45 acres are developed. The area is predominantly residential, the streets of poor construction, and there are no storm sewers. The neighborhood also lacks recreational and community facilities.

The ground work for the scheme was started by the City of Sudbury in 1971, in anticipation of changes to the National Housing Act which were made in 1973.

The scheme includes the provision of storm sewers throughout the area, improvement of roads in the neighborhood, better street lighting, and recreational facilities.

A neighborhood committee was established in 1972, and this committee has worked closely with the other residents in the neighborhood, and municipal staff, to develop an improvement plan.

The Sudbury Daily Star
March 5, 1974

Super Satellite Southeast City to Cover 9,000 Acres

Southeast City, future home within 15 years for some 100,000 national capital suburbanites, will cover 9,000 acres of land in the Carlsbad Springs area, 10 miles from Parliament Hill, says Urban Affairs Minister Ron Basford.

Most of the 5,000 acres required as home sites have already been picked up for some \$7 million through the Ontario Housing Corporation and Mr. Basford authorized the NCC to assemble another 4,000 acres — at an estimated cost of \$5.6 million — to provide recreational parkland space around the new city.

That would bring the total cost of the land itself — at an average of \$1,400 an acre — to around \$12.6 million.

This is largely marginal farm and bushland and, in developing it for recreation purposes for the new city, the NCC will integrate it with the 42,000 acres of the national capital's Greenbelt.

It will be landscaped in some sections, said the NCC, and left in others, as small wilderness areas.

There will be parks, horse riding trails, bikeways, pedestrian paths, sports areas, and playgrounds.

Mr. Basford said his department is anxious to reach quick agreement on cost-sharing with the regional municipality and Ontario for provision of sewer, water and other services for the new city.

The Ottawa Journal
March 6, 1974

Action on the urban front

Ottawa's recently announced \$100 million, five-year "urban demonstration" program could be a productive, trailblazing stroke of federal leadership or it could be one of the grand put-ons of our times. At this stage we prefer to believe it is a stroke of innovative leadership.

The problems the program hopes to solve have been building visibly for a generation and the federal government, as well as provincial and local governments, has generally tended to look the other way.

Money the cities needed to buy breathing space in crowded neighborhoods, to provide decent transportation systems, to renew falling-apart services kept pouring out of Ottawa but not much of it into those necessities.

Further, as critics are wont to emphasize, the government had access to all the studies, experiences, recommendations and opinions of scores of experts and concerned groups. It had even paid for some experimental programs (Ottawa shared the cost of a steel housing experiment in Hamilton, for example.)

It's to be hoped that this new and obviously more comprehensive program will produce effective ointment that can be applied to urban wounds. Meanwhile Canadians should give it a chance to succeed.

The Spectator
Hamilton, March 18, 1974

Inauguration d'un foyer pour vieillards, à Vanier

Une nouvelle résidence, comprenant 51 logements pour personnes âgées, a été inaugurée officiellement au 280 de la rue Montfort, à Vanier.

Construit au coût de \$591,595 dans le cadre d'un programme fédéral d'aide aux provinces et aux municipalités, lequel finance à 90 pour cent le montant total de la construction par le biais de la Société centrale d'hypothèques et de logement, ce foyer logera au moins 75 personnes.

Le Droit

19 mars

Logements pour personnes âgées

Deux municipalités du Québec, Verdun et Saint-Lambert, viennent d'obtenir de la Société d'habitation du Québec (SHQ) et de la Société centrale d'hypothèques et de logement (SCHL) des prêts au montant global de \$4,119,580 pour la construction de 261 unités de logements pour personnes âgées à faible revenu.

Ces prêts sont remboursables sur une période de 50 ans, à un taux d'intérêt de 8 pour cent.

Le Soleil

21 mars

Les projets d'habitation de type communautaire

Grâce aux amendements apportés l'an dernier, par le Cabinet fédéral, à la Loi nationale sur l'habitation, le gouvernement ontarien prévoit consacrer plus de \$4 millions, au cours de la présente année, à l'aménagement d'habitations de type communautaire, lesquelles seraient administrées par des corporations, des coopératives ou des sociétés d'habitation dirigées par des municipalités, et cela dans un but strictement non lucratif.

Il s'agirait donc d'inciter des groupes à certaines initiatives, de façon à ce que les projets menés à terme soient l'oeuvre d'individus du milieu même où ces habitations prendront forme.

L'idée suggère donc une participation du fédéral, de la province, des municipalités et des associations ou sociétés intéressées.

Par le jeu d'octrois et de prêts, on prévoit que les Ontariens recevront plus de \$75 millions du fédéral pour la réalisation de ce programme.

Le Droit

26 mars

Statistics

Activity under the
National Housing Act

January-March, 1974

Données statistiques

L'activité aux termes de la
Loi nationale sur l'habitation

de janvier à mars 1974

ACTIVITY UNDER THE NATIONAL HOUSING ACT
L'ACTIVITÉ AUX TERMES DE LA LOI NATIONALE SUR L'HABITATION

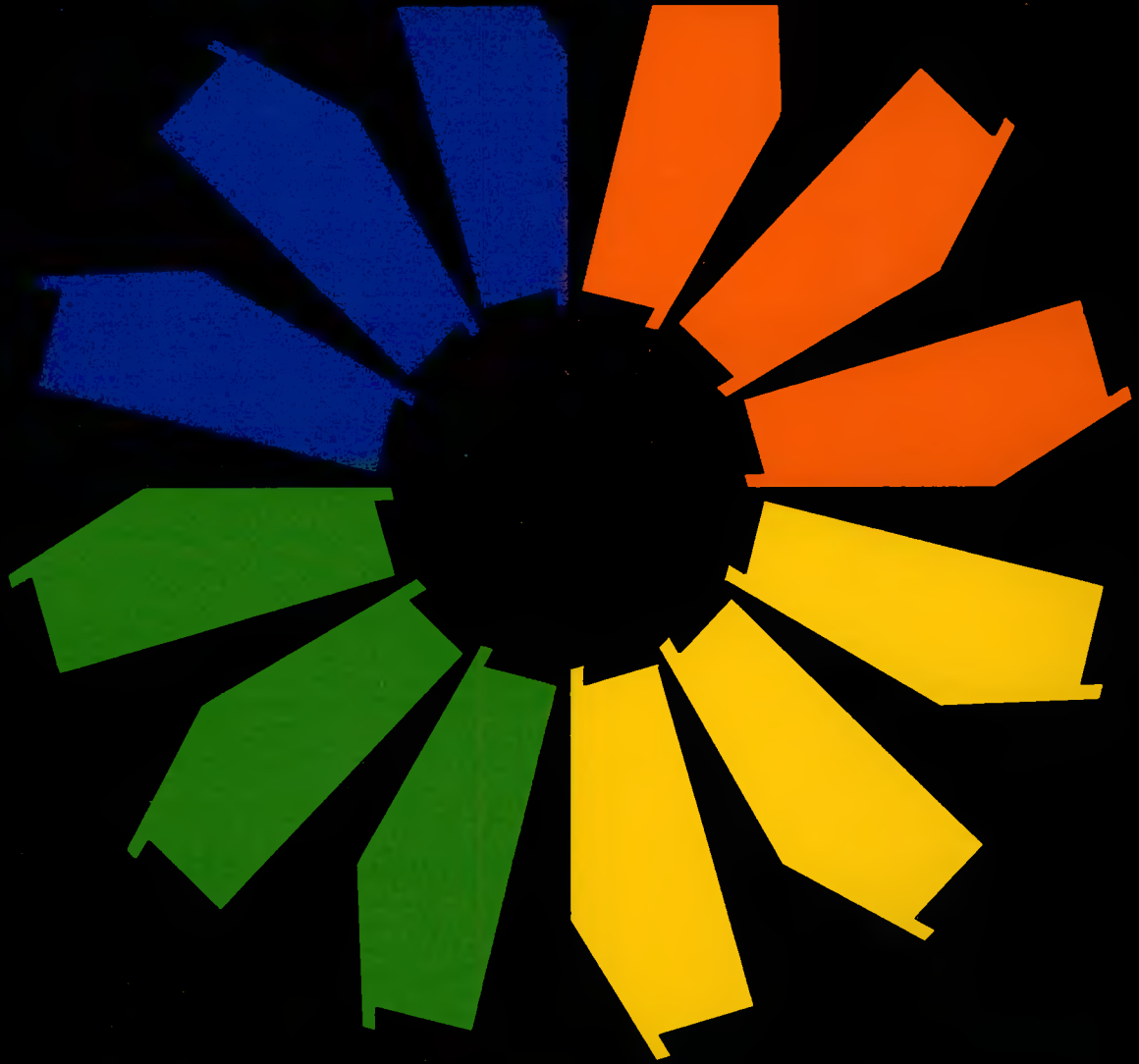
January-March, 1974
de janvier à mars 1974

NEW HOUSING NOUVELLES HABITATIONS	NFLD. T.-N.	P.E.I. Î.-P.-É.	N.S. N.-É.	N.B. N.-B.	QUE. QUÉ.	ONT. ONT.	MAN. MAN.	SASK. SASK.	ALTA. ALB.	B.C. C.-B.	N.W.T. T.N.-O.	YUKON YUKON	CANADA CANADA
Approved Lenders Prêteurs agréés													
Section 6 Home-Owner & Rental <i>Article 6 Propriétaires-occupants et log. à loyer</i>													
Loans/Prêts	4	1	6	3	825	2,086	366	135	420	544	2	3	4,395
\$000	80	13	153	64	24,462	85,825	9,398	7,288	13,024	19,765	61	91	160,224
Units/Unités	4	1	6	3	1,232	3,474	367	405	527	898	2	3	6,922
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	—	—	160	84	—	—	—	—	—	—	244
CMHC Direct Loans Prêts directs — SCHL													
Section 15 Entrepreneur Low Rental <i>Article 15 Entrepreneurs — log. à bas loyer</i>													
Loans/Prêts	—	—	—	—	—	1	3	—	—	4	—	—	8
\$000	—	—	—	—	—	5,552	3,364	—	—	4,182	—	—	13,098
Units/Unités	—	—	—	—	—	462	242	—	—	266	—	—	970
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
*Section 15.1 Non-profit Low Rental <i>*Article 15.1 Log. à bas loyer — Soc. sans but lucratif</i>													
Loans/Grants	—	—	4	3	—	9	1	2	4	12	—	—	35
\$000	—	—	2,858	2,445	—	13,266	211	590	2,217	9,420	—	—	31,007
Units/Unités	—	—	11	105	—	593	—	—	2	761	—	—	1,472
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	249	130	—	291	25	66	218	216	—	—	1,195
*Section 34.15 Assisted Home-Ownership <i>*Article 34.15 Aide à l'acquisition d'une maison</i>													
Loans/Grants	16	3	42	4	859	351	51	83	64	154	—	—	1,627
\$000	394	56	895	96	16,263	9,356	1,072	1,461	1,418	3,893	—	—	34,904
Units/Unités	16	3	42	4	859	351	51	83	64	154	—	—	1,627
*Section 34.18 Cooperatives <i>*Article 34.18 Coopératives</i>													
Loans/Grants													
Prêts/Subventions	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
\$000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Units/Unités	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Section 40 F/P Housing <i>Article 40 Logements F/P</i>													
Rental Projects/ Logements à loyer													
Federal Investment \$000/ Investissement fédéral \$000	—	—	6	—	—	—	—	12	—	7	—	—	25
Units/Unités	—	—	4,133	—	—	—	—	5,966	—	5,756	—	—	15,855
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	252	—	—	—	—	445	—	287	—	—	984
Sales Projects/ Ensembles à vendre													
Loans/Prêts	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
\$000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Units/Unités	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Section 43 Public Housing <i>Article 43 Logements sociaux</i>													
Loans/Prêts	—	1	—	1	—	8	1	—	2	1	1	—	15
\$000	—	1,813	—	345	—	13,304	347	—	2,237	1,340	632	—	20,018
Units/Unités	—	96	—	15	—	900	10	—	161	61	20	—	1,263
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Section 47 Students <i>Article 47 Étudiants</i>													
Loans/Prêts	—	—	—	—	—	—	—	1	—	—	—	—	1
\$000	—	—	—	—	—	—	—	300	—	—	—	—	300
Units/Unités	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	—	—	—	—	—	156	—	—	—	—	156
Sections 58-59 Other Home-owner and Rental <i>Articles 58-59 Autres prêts — Propriétaires-occupants et log. à loyer</i>													
Loans/Prêts	23	1	8	4	105	4	—	4	16	4	—	—	169
\$000	580	18	201	86	2,550	94	—	72	419	41	—	—	4,061
Units/Unités	23	1	8	4	141	4	—	4	16	4	—	—	205
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

EXISTING HOUSING LOGEMENTS EXISTANTS	NFLD. T.-N.	P.E.I. I.-P.-É.	N.S. N.-É.	N.B. N.-B.	QUE. QUÉ.	ONT. ONT.	MAN. MAN.	SASK. SASK.	ALTA. ALB.	B.C. C.-B.	N.W.T. T.N.-O.	YUKON YUKON	CANADA CANADA
Approved Lenders													
Prêteurs agréés													
Section 6 Home-owner and Rental													
Article 6 Propriétaires-occupants et log. à loyer													
Loans/Prêts	13	4	17	30	807	1,373	409	308	830	1,101	—	7	4,899
\$000	264	60	355	639	16,216	31,431	8,070	5,851	19,520	29,252	—	207	111,865
Units/Unités	13	4	17	30	971	1,387	410	315	837	1,128	—	7	5,119
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Section 28 Home Improvement Loans													
Article 28 Prêts pour l'amélioration de maisons													
Loans/Prêts	27	21	102	58	145	285	30	15	95	222	—	—	1,000
\$000	76	65	253	141	477	801	74	42	254	642	—	—	2,826
Units/Unités	32	33	125	71	229	302	30	18	96	234	—	—	1,170
CMHC Direct Loans													
Prêts directs — SCHL													
Section 15 Entrepreneur Low Rental													
Article 15 Entrepreneurs — log. à bas loyer													
Loans/Prêts	—	—	—	—	7	—	—	—	—	1	—	—	8
\$000	—	—	—	13	185	—	—	—	—	173	—	—	371
Units/Unités	—	—	—	—	27	—	—	—	—	15	—	—	42
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
*Section 15.1 Non-profit Low Rental													
*Article 15.1 Log. à bas loyer — Soc. sans but lucratif													
Loans/Grants	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Prêts/Subventions	—	4	3	5	—	11	3	—	6	4	—	—	36
\$000	—	36	22	66	—	725	49	—	217	514	—	—	1,629
Units/Unités	—	4	3	6	—	40	3	—	2	35	—	—	93
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	—	6	—	20	—	—	32	13	—	—	71
*Section 34.15 Assisted Home-Ownership													
*Article 34.15 Aide à l'acquisition d'une maison													
Loans/Grants	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Prêts/Subventions	10	12	46	49	467	626	253	55	147	430	—	1	2,096
\$000	199	213	907	968	8,176	14,407	4,715	830	3,002	10,362	—	27	43,806
Units/Unités	10	12	46	49	467	626	253	55	147	430	—	1	2,096
Section 34.18 Cooperatives													
Article 34.18 Coopératives													
Loans/Grants	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Prêts/Subventions	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
\$000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Units/Unités	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Section 40 F/P Housing													
Article 40 Logements F/P													
Rental Projects/Logements à loyer													
Federal Investment \$000/Investissement fédéral \$000	—	—	14	—	—	—	—	—	—	235	—	—	249
Units/Unités	—	—	1	—	—	—	—	—	—	18	—	—	19
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Section 43 Public Housing													
Article 43 Logements sociaux													
Loans/Prêts	—	—	—	1	—	—	—	—	—	—	—	—	1
\$000	—	—	—	1,061	—	—	—	—	—	—	—	—	1,061
Units/Unités	—	—	—	60	—	—	—	—	—	—	—	—	60
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Section 47 Students													
Article 47 Étudiants													
Loans/Prêts	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
\$000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Units/Unités	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Sections 58-59 Other Home-Owner and Rental													
Articles 58-59 Autres prêts — Propriétaires-occupants et log. à loyer													
Loans/Prêts	26	4	16	11	203	122	28	24	85	32	—	—	551
\$000	464	57	310	167	3,903	2,505	372	334	1,843	654	—	—	10,609
Units/Unités	27	4	16	11	227	122	28	24	85	32	—	—	576
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Section 44 Rental Subsidy													
Article 44 Subvention au loyer													
Projects/Projets	—	1	1	—	—	7	—	—	1	—	—	—	10
\$000 (estimated/estimatif)	—	79	8	—	—	351	—	—	95	—	—	—	533

OTHER CMHC LOANS AUTRES PRÊTS DE LA SCHL	NFLD. T.-N.	P.E.I I.-P.-É.	N.S. N.-É.	N.B. N.-B.	QUE. QUÉ.	ONT. ONT.	MAN. MAN.	SASK. SASK.	ALTA. ALB.	B.C. C.-B.	N.W.T. T.N.-O.	YUKON YUKON	CANADA CANADA
*Sections 27.2- 27.5 Neighborhood Improvement													
*Articles 27.2- 27.5 Amélioration des quartiers													
Loans/Prêts	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Grants/Subventions	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
\$000	—	—	—	—	—	4	—	—	—	—	—	—	4
Projects/Projets	—	—	—	—	—	3,053	—	—	—	—	—	—	3,053
*Section 37 Development Program													
*Article 37 Programme de recherche appliquée													
Projects/Projets	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
\$000 (estimated/estimatif)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Section 40 F/P Land Assem- bly													
Article 40 Aménagement de terrains F/P													
Projects/Projets	1	—	—	—	—	—	—	—	—	2	—	—	3
Federal Investment \$000/ Investissement fédéral \$000	129	—	—	—	—	—	—	—	—	964	—	—	1,093
Lots/Terrains	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Acres/Acres	17.0	—	—	—	—	—	—	—	—	80.0	—	—	97.0
Section 42 Land Assembly													
Article 42 Aménagement de terrains													
Loans/Prêts	—	—	2	—	—	—	—	—	1	—	—	—	3
\$000	—	—	462	—	—	—	—	—	228	—	—	—	690
*Sections 45.1- 45.2 New Com- munities													
*Articles 45.1- 45.2 Nouvelles col- lectivités													
Federal-Provincial/ Fédéral-provincial	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Federal Investment/ Investissement fédéral	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
\$000 (estimated/estimatif)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Loans/Prêts	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
\$000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
*Section 34 Residential Rehabilitation													
*Article 34 Remise en état des logements													
Loans/Prêts	9	—	—	—	—	7	—	—	—	—	—	—	16
\$000	25	—	—	—	—	70	—	—	—	—	—	—	95
Units/Unités	9	—	—	—	—	37	—	—	—	—	—	—	46
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	—	—	—	24	—	—	—	—	—	—	24
Loan Forgiveness/ Remise du prêt	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
\$000 (estimated/estimatif)	**	—	—	—	—	**	—	—	—	—	—	—	**
Section 51 Sewage Treatment Projects													
Article 51 Projets d'épuration des eaux-vannes													
Loans/Prêts	—	—	7	5	12	15	9	5	7	8	—	—	68
\$000	—	—	855	2,826	13,653	11,775	1,756	734	1,253	4,969	—	—	37,821
Federal Forgiveness/ Remise fédérale	—	6	88	240	233	3,212	84	45	335	1,578	24	—	5,845
\$000 (estimated/estimatif)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
*Section 37.1 Start-up Funds													
*Article 37.1 Fonds de départ													
Projects/Projets	—	—	3	1	—	14	—	—	—	9	2	—	29
\$000	—	—	26	6	—	68	—	—	—	33	20	—	173

* New Programs
* Nouveaux programmes
** Not available
** Non disponible



**Living
Places**

**Cadres
de vie**

1974/2



Central Mortgage
and Housing Corporation

Société centrale
d'hypothèques et de logement

Living Places

Volume 10, Number 2, 1974

Cadres de vie

Volume 10, numéro 2, 1974

Open Space Values and the Urban Community	2	3	La valeur des espaces libres et la collectivité urbaine
Housing — A Broader View	12	13	Un aperçu plus général du logement
The Emergency Repair Program	18	19	Le programme de réparations d'urgence
Granville Island	22	23	Granville Island, Vancouver
Beyond Shelter	26	27	Plus qu'un gîte
Press Digest	30	31	Echos de presse
Statistics	35	35	Les données statistiques

Living Places is a quarterly publication of Central Mortgage and Housing Corporation

Second class mail registration number 1509.

Inquiries should be directed to the Editor, Nancy E. Davies, Information Services, Central Mortgage and Housing Corporation, Ottawa, K1A 0P7.

Design/Conception graphique: Maynard Douglas

Cadres de Vie est une revue trimestrielle publiée par la Société centrale d'hypothèques et de logement.

Numéro de recommandation d'objet de deuxième classe: 1509.

Toute demande de renseignements doit être adressée au rédacteur en chef, Mlle Nancy E. Davies, Services d'information, Société centrale d'hypothèques et de logement.

Open Space Values and the Urban Community

Samuel Silverstone

Mr. Silverstone is a Consultant with the Law Reform Commission of Canada.

Few citizens today would deny the values inherent in preserving open space land in an urban setting.¹ Nevertheless, a number of planning departments and land developers throughout Canada still cling to the antiquated notion that open space is "wasted space". These individuals and bodies view open space as a luxury item rather than as a necessary ingredient in a properly planned community.

The following discussion is an attempt to help dispel any remaining doubts in both public and private sectors as to the importance of open space in our urban communities. To each individual, open land obviously has a different significance, a different "value". But it is the totality of all these "values" which has altered our need for open space from one of mere luxury to one of necessity. Just what are these "values" embodied in open space land?

RECREATIONAL VALUE

Leisure time is on the increase in North America. One main consequence of this increase has been the drive to find ways and places of spending this new-found freedom. Couple this major trend with increasing population, rising income, and greater mobility, and the result is heavy demands for recreational areas² both near and far from urban areas. Aside from these greater demands for recreational activities and space, there is growing evidence of a definite psychological need for recreational facilities to relieve the stresses of urban expansion, population density and community problems.³

Clearly these projected increases in recreational needs can be met only with sufficient natural open space areas. But unless we plan now for these future needs, will the land be available when we require it?

... it is imperative that we plan now to set aside substantial areas of land and water for recreation; otherwise, the demand will soon exceed the supply resulting in an overcrowding of those areas we now have. The overcrowding in turn is likely to lead to a deterioration of existing recreational facilities with the result that we will be faced with the choice of spending the weekend in an overcrowded, noisy, dirty city or at an equally overcrowded, noisy, dirty campground or beach. However, Canada is fortunate in that it still has suitable recreational areas close to major population centers. But, steps must be taken now to identify and protect these areas before they have been developed for other purposes.⁴

PSYCHOLOGICAL VALUE

Open space, or rather lack of open space (crowding), has a psychological dimension which is only recently beginning to generate interest and concern.⁵

The animal studies of crowding undertaken over the past fifteen years have, in a fairly conclusive manner, linked increasing crowding to increasing stress. The relationship between this stress and resulting pathological conditions in animals is also well documented.⁶

Railway rights-of-way (particularly if abandoned) provide many possibilities for such things as hiking trails, bicycling pathways, nature trails and sanctuaries.

Photo: Dr. R. Silverstone, Montreal

Les lignes du chemin de fer, principalement celles qui sont désaffectées, pourraient avantageusement être aménagées en pistes touristiques et cyclables et en sanctuaires d'animaux.



The views and opinions expressed herein in no way represent those of the Law Reform Commission of Canada.

La valeur des espaces libres et la collectivité urbaine

Samuel Silverstone

Samuel Silverstone est un expert-conseil pour le compte de la Commission de réforme du droit au Canada.

Peu de citoyens nieraient aujourd'hui la valeur inhérente à la préservation des espaces libres en milieu urbain.¹ Nombre de départements d'urbanisme et de promoteurs d'aménagement de terrains tiennent toujours néanmoins à l'idée démodée que de l'espace libre, c'est "de l'espace perdu". Ces groupes et ces personnes regardent l'espace libre comme un luxe plutôt qu'un élément propre à une collectivité bien planifiée.

Le texte qui suit est une tentative visant à dissiper des doutes qui persistent dans les secteurs public et privé quant à l'importance de l'espace libre dans nos collectivités urbaines. Chaque personne a sa propre idée sur ce que veut dire l'espace libre et lui attribue une "valeur" propre. Mais c'est l'ensemble de ces "valeurs" qui a modifié nos besoins dans ce domaine rendant ainsi l'espace libre, qui autrefois était un luxe, une nécessité. Quelles sont, au juste, ces valeurs que représente l'espace vert?

LA VALEUR AU POINT DE VUE DES LOISIRS

Le temps dont on dispose pour les loisirs augmente en Amérique du Nord. Un des résultats les plus importants de cette augmentation, c'est la poussée vigoureuse en vue de trouver des moyens et des endroits pour passer ce temps libre que l'on vient de trouver. Cette tendance importante, plus le fait que les revenus, la population, ainsi que la mobilité de celle-ci, augmentent, explique pourquoi on

réclame de plus en plus de terrains de loisirs,² non seulement à proximité des centres urbains, mais aussi, loin de ceux-ci. À part le fait que de plus en plus de personnes réclament plus d'activités et d'espace pour leurs loisirs, on se rend de plus en plus compte du besoin psychologique certain des facilités de loisirs pour soulager les tensions qui vont de pair avec les problèmes d'expansion urbaine, de densité de population ainsi que ceux de la communauté.³

Il est évident qu'une demande toujours plus forte dans le domaine des loisirs ne pourrait être satisfaite qu'en prévoyant assez d'espace libre et vert. Mais, à moins de faire des plans tout de suite pour répondre à ces besoins futurs, pourra-t-on trouver du terrain disponible lorsqu'on en aura besoin?

. . . il faut absolument que nous commençons à penser tout de suite à réserver une superficie assez grande de terrain et d'eau pour les loisirs; autrement, la demande dépassera l'offre et les terrains qui sont actuellement utilisés à des fins de loisirs deviendront surpeuplés. Ce surpeuplement, à son tour, provoquera une détérioration des services de loisirs existants, et l'on devra faire face au choix de passer la fin de semaine dans une ville surpeuplée, bruyante et malpropre, ou bien de la passer à la plage ou au terrain de camping également surpeuplé, bruyant et malpropre. Le Canada a cependant la chance d'avoir encore des terrains de loisir convenables à proximité des centres urbains les plus importants. Il faudrait cependant commencer tout de suite à identifier et à protéger ces terrains avant qu'ils ne soient utilisés à d'autres fins.⁴

LA VALEUR PSYCHOLOGIQUE

L'espace libre, ou plus précisément, le manque d'espace libre (le surpeuplement) comporte une dimension psychologique qui commence tout juste à retenir de plus en plus d'attention.⁵

Les études qui se font depuis quinze ans sur le surpeuplement en ce qui a trait aux animaux, ont établi un lien quasi-certain entre le surpeuplement et la tension. Beaucoup d'études ont été également faites sur le lien qui existe entre la tension et les conditions pathologiques en ce qui a trait aux animaux.⁶

À part les études éthologiques, on effectue de plus en plus de recherches, de nos jours, dans le domaine du surpeuplement des humains, qui démontrent que le surpeuplement entraîne de sérieuses tensions et psychologiques⁷ et physiologiques,⁸ et que de telles tensions peuvent nuire à la santé physique et mentale des personnes.⁹

Cet aspect psychologique du surpeuplement et de l'espace a une portée certaine sur nos besoins d'espace et sur les politiques d'espace libre de nos gouvernements. Le fait que cette situation pourrait devenir une menace générale oblige à coup sûr tout le monde à aborder la question d'espace libre comme étant une affaire de nécessité plutôt que de choix.

Les opinions exprimées dans cet article ne représentent en aucune façon celles des membres de la Commission de réforme du droit au Canada.

Beyond the ethological studies there has also been a very recent body of research in the area of human crowding which establishes that crowding generates in humans both serious psychological⁷ and physiological stresses,⁸ and that such stresses can have detrimental consequences for the individual's mental and physical health.⁹

This psychological aspect of crowding and of space has important implications for open space needs and open space policies of our governments. The nature of this potential threat to health surely in itself takes the question of open space needs beyond one of choice to one of necessity.

AESTHETIC VALUE

Aesthetic qualities and visual amenities of natural environments and the loss thereof have, for the most part, to date been considered minor aspects of environmental degradation. Even though the loss of amenity is in many cases the first and most obvious (visual) warning that our environment is being mistreated, it is only the chemical, physiological and biological dangers to man of such destruction that man perceives as threatening. It has been argued that the reason for this secondary position given to aesthetics revolves around the fact that our economic system acknowledges only that which can be quantified and measured.¹⁰

However, aesthetic appreciation of the natural environment is becoming a goal in itself as we begin to value those qualities of the natural world – quietness, pastoral beauty, natural shapes – which provide soothing escape from the sharp, inhuman nature of many of man's structures, machines and cities. The aesthetic value of the natural environment is necessary for the fulfillment of certain of man's spiritual,¹¹ psychological¹² and emotional drives. Professor R. Dubos describes the fulfillment of the emotional drive by aesthetic appreciation of nature as part of man's primal nature – something so basic to the very nature of man that he can never escape it:

... But air, water, soil, fire, the rhythms of nature and the variety of living things, are of interest not only as chemical mixtures, physical forces, or biological phenomena; they are the very influences that have shaped human life and thereby created deep human needs that will not change in the foreseeable future. The pathetic weekend exodus to the country or the beaches, the fireplaces in overheated apartments, the sentimental attachment to animal pets or even to plants, testify to the persistence in man of biological and emotional hungers that developed during his evolutionary past and that he cannot outgrow.¹³

The fulfillment of these needs or drives is as important to man's sustenance and survival as are his food and sleep. Because they are difficult or impossible to 'measure' or even identify, does not mean that they are insignificant. But the aesthetic value of natural areas is not so nebulous a concept as one may at first suspect. It has in fact been receiving both legal¹⁴ and political recognition¹⁵ in many countries – the former for quite some time and the latter only recently. Nevertheless, the general trend of urban growth and development in North America has been to relegate aesthetic values to a secondary position – the results are all around us.

... The way in which man has occupied space and laid out his public works and cities has profound implications for the amenity value of his environment . . . Scant attention has been paid to the overall aesthetic aspects of either cityscape or landscape; most of us spend the greater part of our time in environments of no distinction and in wasteful combat with distance . . .¹⁶

To protect open space is to bring the aesthetic value into the planning process as a meaningful element.

ECOLOGICAL VALUE

Green open space areas are required for ecological reasons because every area of land, every soil and every land-form has ecological and biogeographical significance.¹⁷

But land is not just acreage. Land embraces the complex biological systems of the soil and the plants and animals which are all part of a continuing life cycle. Man's understanding of these biological processes, particularly of the permanent damage that begins subtly with piecemeal alterations of the land, is still limited. Yet his dependence upon its stability is enormous.¹⁸

It has been established that green open space functions biochemically so as to help maintain safe levels of carbon monoxide, sulphur dioxide and other gases in the atmosphere.¹⁹ In addition, open space and the air space above provides pollution-free areas (physical space) in which polluted air can be diluted into harmless quantities.²⁰

Along with these more subtle ecological effects, green open space plays an important role in the areas of water and soil conservation. The most obvious manifestation of a lack of proper water and soil management are soil erosion and flooding.²¹ These catastrophes result directly in many cases from destruction by man of the natural absorption capacity of the soil.²²

... By preserving these resources (open green spaces), we know that surface water runoff can be reduced, water supplies protected, flood damage prevented or lessened, soil nutrients guarded and underground critical water aquifers safeguarded. The misuse of these natural resources – or the lack of them – has presented us with polluted and silted waters, flooding, water shortages, and decreasing fish and wildlife populations.²³

LA VALEUR ESTHÉTIQUE

Les qualités esthétiques et les agréments visuels des environnements naturels et la perte de ceux-ci, ont été, pour la plupart, considérés à ce jour comme étant des aspects secondaires de la détérioration de l'environnement. Malgré le fait que la perte des agréments est, dans beaucoup de cas, le premier avertissement visuel et le plus évident que notre environnement est maltraité, l'homme ne considère comme une menace que les dangers chimiques, physiologiques et biologiques que pourrait entraîner pour lui cette détérioration. Plusieurs ont essayé d'expliquer pourquoi on a relégué l'aspect esthétique au deuxième plan, en disant que c'est parce que notre système économique ne reconnaît que ce que l'on pourrait quantifier et mesurer.¹⁰

On commence, cependant, à apprécier de plus en plus la valeur esthétique de l'environnement naturel qui devient, peu à peu, un but en soi, à mesure que les qualités du monde naturel, telles que le calme, la beauté pastorale, les contours naturels, prennent de l'importance, et fournissent à l'homme une oasis de repos à l'abri de nombre de ses structures, machines et villes d'aspect anguleux et de nature insensible. La valeur esthétique de l'environnement naturel est essentielle à l'épanouissement de quelques-uns des besoins spirituels,¹¹ psychologiques,¹² et émotifs de l'homme. Le professeur R. Dubos décrit l'épanouissement du besoin émotif à travers l'appréciation esthétique de la nature, comme faisant corps avec la nature primitive de l'homme – comme étant si intimement lié à la nature humaine, que l'homme ne pourra jamais s'en défaire:

. . . Mais l'air, l'eau, le sol, le feu, les rythmes de la nature et la variété des êtres vivants attirent

La Commission de la capitale nationale a doté Ottawa d'un réseau de pistes cyclables pour la plus grande joie des grands et des petits . . .

Photo: CMHC/SCHL — Betty Taylor

The system of bicycle paths which the National Capital Commission has provided in Ottawa are a great success.

l'attention non seulement parce que ce sont des mélanges chimiques, des forces physiques ou des phénomènes biologiques; ce sont les influences elles-mêmes qui ont façonné la vie humaine, créant ainsi des besoins enracinés qui, dans un avenir prévisible, ne changeront nullement. L'exode archi-triste de fin de semaine à la campagne ou à la plage, les âtres dans des appartements surchauffés, l'attachement sentimental aux animaux d'appartement, voire aux plantes, tout ceci témoigne de la permanence, chez l'homme, des désirs biologiques et émotifs ardents qui ont vu le jour dans son passé évolutionniste et dont il ne peut pas se défaire.¹³ (Traduction libre)

L'épanouissement de ces besoins ou de ces tendances est aussi essentiel à la subsistance et à la survie de l'homme que la nourriture et le sommeil. Simplement parce qu'ils sont difficiles ou impossibles à "mesurer" ou même à identifier, ceci ne veut pas dire pour autant qu'ils sont sans importance.

Le concept de la valeur esthétique des lieux naturels n'est pas aussi vague qu'on pourrait le croire. Elle est déjà reconnue comme ayant une valeur juridique¹⁴ et politique¹⁵

dans maints pays – celle-là depuis un bon moment et celle-ci leur a été attribuée tout récemment. La tendance générale de la croissance et du développement urbains en Amérique du Nord néanmoins, c'est de reléguer les valeurs esthétiques au deuxième plan – les conséquences n'en sont que trop évidentes.

. . . La façon qu'a choisie l'homme pour occuper l'espace et pour étaler ses structures publiques et ses villes, a de fortes répercussions quant à la valeur "agrément" de son environnement . . . On ne s'est guère occupé des aspects esthétiques généraux, ni ceux des structures construites, ni ceux des paysages naturels; la plupart d'entre nous passons la majeure partie de notre temps dans des environnements stériles en nous livrant à une lutte futile contre les distances . . .¹⁶

Protéger l'espace libre, c'est introduire la valeur esthétique dans le processus de planification, à titre d'élément important.

LA VALEUR ÉCOLOGIQUE

Nous avons besoin des espaces libres et verts pour des raisons d'écologie parce que chaque aire de terrain, chaque type de sol, et chaque formation géologique a une portée écologique et biogéographique.¹⁷



Especially important in this respect is the role of the soil making up natural flood plains and marsh wetlands. And yet, both these valuable natural open space areas are being developed without any consideration to their physical and biological functions for the environment:

*. . . Everybody knows what a flood plain is . . . But lots of people live on flood plains. Architects design buildings on flood plains. Planning commissions plan communities and subdivisions on flood plains . . . No development should be allowed to occur on flood plains up to the 50 year level. Flood plains are not for people or development . . . But agriculture, recreation, forestry . . . can occur on a flood plain . . . Marshes are essential as flood storage areas and provide wildlife habitat and fish spawning grounds. They are not very abundant; only about 11 percent of our lands up and down the East Coast is marsh. We don't need to "develop" this land . . .*²⁴

From the above it is clear that natural open space areas play a major role in maintaining and conserving the ecological and hydrological balances of our environment. The argument that such factors are not measurable and thus irrelevant is no longer valid since recent innovations in land-use analysis techniques now permit such quantification.²⁵ Furthermore, a great deal of legislation already in existence in Canada recognizes these values of open space (ecological and conservation) by protecting various land areas for these very reasons. For example, section 25 (1) of the *Provincial Lands Act* of Saskatchewan provides:

Golf courses are a substantial source of open space lands near cities. However, many are falling prey to urban development pressures.

Photo: CMHC/SCHL — Betty Taylor

Les terrains de golf offrent de précieux espaces verts aux citoyens assoiffés d'air pur, dans la mesure où ils survivent à l'expansion urbaine.

The Minister may set aside and reserve from disposition any lands which he considers . . . to be required in connection with any system of irrigation or drainage, or any marsh lands or lands suitable for grazing but not adapted to agriculture or lands required for a shelter belt or a wind break or any soil conservation or water storage project . . .

Finally, the ecological value of open space has one additional and often overlooked function – that of providing a natural laboratory for our scientists and students:

*Few today would question the need for a greater understanding of environmental forces and the effects of mankind's activities on the environment. Research ecologists must provide that understanding. Unfortunately, their ability to carry on their research is seriously hampered . . . Available natural areas are disappearing at an alarming rate . . . Steps must be taken now to preserve those sites that have scientific importance.*²⁶

ECONOMIC VALUE

Open space preservation is even supportable in purely economic terms.

Firstly, the manner in which we allow land development to take place has serious consequences for future land prices and future transportation costs of residents of these developed areas.

*The way in which we organize the use of space has implications for almost every facet of life. In particular it greatly influences the amount of land needed for urban purposes, the convenience, efficiency and aesthetic aspects of urban living, the transportation requirements of society, access to the out-of-doors and possibilities for preserving natural areas . . .*²⁷

The well-planned compact city results in a minimization of transportation distances for its inhabitants²⁸ thus cutting not only transport costs but also the amount of space and cost of such space wasted on paved highways, roadways and parking lots. Unplanned urban sprawl on the other hand, forces transportation costs and land prices spiralling upward.

Secondly, the amenities of preserved open space areas maintain and even increase the value of real estate surrounding it. The larger and more developed a region becomes, the more valued will be the open space areas.²⁹



*Du terrain, c'est beaucoup plus qu'un simple nombre d'acres. Le terrain comprend des systèmes biologiques complexes du sol et des plantes et des animaux qui participent, tous, au cycle permanent de la vie. La connaissance que l'homme a de ces processus et surtout en ce qui a trait aux dommages permanents amorcés peu à peu par des modifications de terrain faites sans méthode, est encore limitée. En revanche, l'homme dépend énormément de la stabilité du terrain.*¹⁸

On a déjà prouvé qu'au niveau biochimique, les espaces libres verts aident à maintenir un niveau acceptable de l'oxyde de carbone, de l'anhydride sulfureux et d'autres gaz dans l'atmosphère.¹⁹ De plus, l'espace libre et l'air qui se trouve au-dessus, forment des zones non polluées (de l'espace physique) où l'air pollué peut être dilué et rendu ainsi plus ou moins inoffensif.²⁰

À part ces effets écologiques de nature plutôt technique, ces espaces libres et verts jouent un rôle important dans le domaine de la conservation de l'eau et du sol. Les exemples les plus évidents d'une mauvaise utilisation de l'eau et du sol, ce sont l'érosion et les inondations.²¹ Dans beaucoup de cas, ces catastrophes ont lieu parce que l'homme a détruit la capacité naturelle du sol à absorber de l'eau.²²

... En préservant ces ressources (ces espaces libres et verts), nous savons que nous pouvons ainsi réduire le volume des eaux de ruissellement, protéger nos sources d'eau, prévenir ou, du moins, réduire les dommages occasionnés par des inondations, préserver les substances nutritives du sol ainsi que les substances aquifères souterraines très importantes.

*L'usage inapproprié de ces ressources naturelles – ou la pénurie de celles-ci – a entraîné la situation où l'on est entouré d'eaux polluées et boueuses, d'inondations, de pénuries d'eau, et d'une population décroissante de poissons et d'animaux sauvages.*²³

À ce propos, il faut insister sur l'importance du rôle que joue le sol dans la production des plaines d'inondation naturelles et des régions marécageuses. Et ces deux sortes d'espace libre naturel sont néanmoins exploitées sans tenir compte de leurs fonctions physiques et biologiques dans l'environnement:

... Tout le monde sait ce qu'est une plaine d'inondation... De nombreuses personnes habitent néanmoins sur des plaines d'inondation. Des architectes préparent des plans pour des maisons sur des plaines d'inondation. Des commissions de planification prévoient l'implantation de collectivités et des lotissements sur des plaines d'inondation... On ne devrait pas construire quoi que ce soit sur des plaines d'inondation avant l'écoulement d'une période de 50 ans. Les plaines d'inondation ne sont pas destinées aux personnes ou aux maisons... L'agriculture, les loisirs, la sylviculture... c'est là le propre des plaines d'inondation. Les marais sont essentiels comme réservoirs pour diminuer les possibilités d'inondation et ils fournissent un habitat pour les animaux sauvages ainsi qu'une frayère pour le poisson. Les marais ne sont pas nombreux; tout le long de la côte orientale du pays, seulement 11 p. cent du terrain pourraient s'appeler "marais." Il ne devrait pas être question "d'aménager" ces terrains...²⁴

À la lumière de ce qui précède, il est évident que les aires d'espace libre en pleine nature jouent un rôle important maintenant et en conservant les équilibres écologiques et hydrologiques de notre environnement. Dire que ces éléments sont sans importance parce qu'on ne peut pas les "mesurer," ce n'est pas un argument valable, puisque des découvertes récentes dans le domaine de l'analyse de l'utilisation du terrain, nous permettent justement de quantifier ces éléments-là.²⁵

Il y a, en outre, beaucoup de lois existantes au Canada qui reconnaissent aux espaces libres ces valeurs (écologiques et de conservation) en protégeant divers terrains pour ces mêmes raisons.

Par exemple, l'article 25 (1) de "The Provincial Lands Act" de la province de la Saskatchewan précise que:

Le Ministre peut mettre de côté et garder de toute aliénation les terrains qu'il juge... essentiels aux systèmes d'irrigation ou de drainage, ou tout autre terrain marécageux, ou des terrains propres aux pâturages, mais qui ne peuvent pas être utilisés à des fins d'agriculture ou des terrains dont on a besoin en tant que rideau protecteur ou brise-vent ou tout autre projet de conservation du sol ou de réserve d'eau... (traduction libre).

En dernier lieu, la valeur écologique des espaces verts comprend une autre fonction souvent oubliée, celle de servir de laboratoire naturel pour nos scientifiques et nos étudiants:

Peu nombreux sont ceux qui, aujourd'hui, ne reconnaissent pas le besoin d'approfondir notre connaissance des forces de notre environnement et des effets des activités humaines sur l'environnement. C'est justement le rôle des écologistes-rechercheurs. Malheureusement, ils sont fort entravés dans leurs travaux de recherche. Le nombre des espaces naturels disponibles diminue à un rythme effrayant... Il faut agir dès maintenant pour préserver ces espaces qui ont une importance scientifique.²⁶

VALEUR ÉCONOMIQUE

La conservation des espaces libres est même supportable en termes purement économiques.

En premier lieu, la façon avec laquelle nous permettons que l'aménagement de terrain se produise comporte de graves conséquences pour les prix futurs des terrains et pour les frais de transport futurs des habitants de ces espaces aménagés.

La façon avec laquelle nous organisons l'utilisation de l'espace a des conséquences pour presque tous les aspects de la vie. Elle exerce en particulier de grandes

Thirdly, there seems to be a growing body of tax research to indicate that leaving areas of municipalities as open space (parks, etc.) rather than permitting development of such space may be much healthier for the balance sheets of those municipalities.³⁰ This is, of course, contrary to the traditional view that any development, especially high-density development, increases the tax-base and is consequently 'good' for the municipal coffers. Thus open space areas are beginning to be seen by certain municipal councils as having a very important and very different economic function than formerly.

Finally, lack of open space for farms close to urban centers is a contributing factor to higher food prices.³¹ Farm produce suppliers are being forced to move farther from urban areas due to urban sprawl, thus pushing upwards the costs of transportation and storage. Provincial governments, aware of this and other threats to farm production and food costs, have begun formulating policy and legislation in an effort to remedy this situation.³²

CONCLUSIONS

The above represent the group of values upon which the need for open space is based. Together they form a powerful argument for open space preservation in all Canadian communities. It is now up to all levels of government to engage in a comprehensive open space program so as to incorporate these "values" into the daily lives of all urban Canadians.

The following are a number of preliminary measures which could be taken immediately:

(1) Increase our current number of provincial and federal parks in areas close enough to urban centers that they may be accessible to the majority of the population.

(2) Increase current land "dedication" requirements for housing developments under both the CMHC financing programs and most provincial planning acts. This figure is presently in the 5 to 10 per cent range (i.e. 5 to 10 per

cent of the land developed must be set aside for open space purposes) and there is insufficient data to suggest that this amount fulfills the needs of those communities. (It might be pointed out here as well that many of these "dedication clauses" also suffer the defect of not specifying that the percentage of land so set aside must be used for open space purposes. Instead, several provisions merely state that the percentage be set aside for "public purposes".)

(3) "Recycle" currently unused open space in cities for recreation and park facilities. Such areas as cemeteries, old railway rights-of-way, vacant lots (both public and private), old canals and obsolete public properties such as military bases or airports, should all be forced into public open space use. If open space is scarce, we cannot

afford to overlook any available lands.

(4) Establish a system of hiking pathways and bicycle trails throughout each large urban center in Canada. The National Capital Commission has done this in the Ottawa region with great success. These urban trail systems can then eventually be linked by a "national trail system" similar to that found in the United States.³³

(5) Municipal and provincial governments must begin to use the property tax in a more creative fashion so as to definitely favor owners of open space lands (i.e., by property tax exemptions and preferential assessment schemes). This is currently the situation in most provinces in regard to golf courses and *bona fide* farms. However, the fact that both these categories of open space are succumbing to developers is



Banff National Park. More national parks located close to urban centers so as to be accessible to the majority of the population would be desirable.

Photo: Dr. R. Silverstone, Montreal

Le parc national de Banff constitue l'exemple idéal de ces vastes étendues où l'habitant des villes peut se replonger dans la nature.



Lack of open space for farms close to urban centers is a contributing factor to higher food prices.

Photo: Dr. R. Silverstone, Montreal

Le manque d'espace oblige les fermes à s'implanter de plus en plus loin des centres, d'où augmentation du prix des produits agricoles.

*influences sur la quantité de terrains requise à des fins urbaines, sur les aspects convenance, efficacité et esthétique de la vie urbaine, sur les exigences de la société en matière de transport, de même que sur l'accès aux facilités de plein air et sur les possibilités de conservation des espaces naturels . . .*²⁷

La cité compacte bien planifiée entraîne une réduction au minimum des distances relatives au transport de ses habitants²⁸ ce qui diminue d'autant non seulement le coût du transport mais aussi la quantité d'espace et le coût de cet espace gaspillés par suite de son utilisation pour des grandes routes, des chemins et des terrains de stationnement asphaltés. L'extension anarchique des villes entraîne d'un autre côté la montée forcée en spirale du coût des transports et du prix des terrains.

En deuxième lieu, les agréments des espaces libres conservés maintiennent et accroissent même la valeur des propriétés qui les entourent. Plus une région s'agrandit et se développe, plus ses espaces libres auront de valeur.²⁹

En troisième lieu, il semble qu'une quantité croissante de recherches fiscales indique que l'utilisation de certaines zones des municipalités sous forme d'espaces libres (parcs et ainsi de suite) au lieu de la permission de bâtir ces espaces peut être beaucoup plus saine pour les bilans de ces municipalités.³⁰ Ceci, bien sûr, est contraire au point de vue traditionnel selon lequel n'importe quel aménagement, surtout la construction à haute densité, agrandit l'assiette fiscale et est en conséquence "bon" pour le trésor municipal. Aussi certains conseils municipaux commencent-ils à considérer les espaces libres comme étant très importants et comme ayant une fonction économique très différente d'au-paravant.

Enfin, le manque d'espace pour les fermes situées à proximité des centres urbains contribue à hausser le prix des aliments.³¹ Les fournisseurs de produits agricoles sont obligés de s'éloigner davan-

tage des zones urbaines par suite de l'extension anarchique des villes, ce qui fait monter les coûts du transport et de l'entreposage. Conscients de cela et d'autres menaces à la production agricole et aux coûts des aliments, les gouvernements provinciaux ont commencé à formuler une ligne de conduite et des mesures législatives dans un effort visant à remédier à cette situation.³²

Ce qui précède représente le groupe de valeurs sur lesquelles se fonde le besoin d'espaces libres. Prises ensemble, elles forment un argument puissant en faveur de la préservation des espaces libres dans toutes les collectivités canadiennes. Il appartient maintenant à tous les paliers de gouvernement et d'administration de s'engager dans un programme très complet d'espaces libres de façon à incorporer ces "valeurs" dans la vie quotidienne de tous les Canadiens qui habitent les villes.

Voici un certain nombre de mesures préliminaires qui pourraient être prises immédiatement:

(1) Augmenter le nombre actuel de nos parcs provinciaux et fédéraux dans des zones assez proches des centres urbains pour qu'ils puissent être accessibles à la majorité de la population.

(2) Augmenter les exigences actuelles de "destination" des terrains pour la construction domiciliaire tant aux termes des programmes de financement à la Société centrale que de la plupart des lois provinciales sur la planification. Ce chiffre se situe actuellement dans la gamme de 5 à 10% (c.-à-d. que 5 à 10% des terrains aménagés doivent être réservés pour les espaces libres) et il n'existe pas de données suffisantes pour permettre de conclure que cette quantité satisfait tellement les besoins de ces collectivités. (On pourrait de même signaler aussi que nombre de ces "clauses de destination" souffrent du défaut consistant à ne pas stipuler que le pourcentage des terrains à mettre de côté doit être utilisé à des fins d'espace libre. Au lieu de ceci, plusieurs dispositions énoncent simplement que

le pourcentage doit être mis de côté à "des fins publiques.")

(3) "Recycler" l'espace libre actuellement inutilisé dans les villes pour en faire des installations récréatives et des parcs. Des zones telles que les cimetières, les anciennes emprises de chemin de fer, les lots vacants (tant publics que privés), des vieux canaux et des propriétés publiques détériorées telles que les bases ou aéroports militaires, devraient toutes être réaffectées à des usages d'espace libre public. Si l'espace libre est rare, nous n'avons les moyens de laisser dans l'oubli aucun terrain disponible.

(4) Établir un réseau de sentiers pour excursionnistes et de pistes pour cyclistes dans chacun des grands centres urbains du Canada. La Commission de la capitale nationale a réalisé ceci avec grand succès dans la région d'Ottawa. Ces réseaux urbains de pistes pourront être un jour réunis par un "réseau national" semblable à celui qu'on trouve aux États-Unis.³³

(5) Les gouvernements provinciaux et les administrations municipales doivent commencer à utiliser les impôts fonciers d'une façon plus créatrice en vue de favoriser nettement les propriétaires de terrains servant aux espaces libres (c.-à-d. un moyen d'exemptions d'impôt foncier et de méthodes d'évaluation privilégiée). Telle est la situation actuelle dans la plupart des provinces en ce qui concerne les parcours de golf et les fermes de bonne foi. Cependant, le fait que ces deux catégories d'espaces libres tombent sous le coup des entrepreneurs en construction indique la nécessité de mesures législatives plus fortes dans ce domaine. Peut-être que la méthode des nouvelles lois récemment adoptées, soit la Land Speculation Tax Act of Ontario (S.O. 1974, c. 17) et la Land Commission Act de la Colombie-Britannique (S.B.C. 1973, c. 46) constitue une voie possible que les gouvernements provinciaux pourraient suivre à cet égard.

(6) Utiliser le pouvoir du zonage pour créer plus d'espaces libres dans les collectivités. Quoiqu'une municipalité canadienne ne puisse

indicative of the need for stronger legislation in this area. Perhaps the approach taken in the recently enacted *Land Speculation Tax Act* of Ontario (S.O. 1974, c. 17) and the *Land Commission Act* of B.C. (S.B.C. 1973, c. 46) are possible avenues which provincial governments might pursue in this regard. (6) Use the zoning power to create more open space in the community. Though a Canadian municipality cannot zone areas in the private sector exclusively as open space,³⁴ there are a number of recent innovations in zoning technique which permit the clustering of development in such a manner as to create (among other benefits) large open space areas. These innovations include the zero-lot-line concept, planned unit development (PUD), and cluster development.

(7) Incorporate ecological criteria into municipal and provincial master land-use plans so that development can proceed in harmony with the natural ecosystems and landforms around us. A major aspect of such an input would have to involve the preservation of open space areas.

FOOTNOTES

1. Note that there is provision under the *National Housing Act*, R.S.C. 1970, c. N-10, as amended by S.C. 1973, c. 18, s. 11 (2) (a), 13 (3) (a), 17 (1) & (2), 60 and the *Central Mortgage and Housing Corporation Act*, R.S.C. 1970, c. C-16, s. 18, 19 for setting of minimal open space requirements in projects financed by the *Central Mortgage and Housing Corporation*. These requirements are set out in: CMHC, *Site Planning Handbook*, (Ottawa: CMHC, 1970) at 18-19.

2. R. Kraus, *The Economics of Recreation Today* (1970), 5 *Parks and Recreation* 19; L. Brooks, 'The Forces Shaping Demand for Recreation Space in Canada', in *Ministry of Northern Affairs and Natural Resources, Resources for Tomorrow Conference Background Papers*, (Ottawa: Ministry of Northern Affairs & Natural Resources, 1961) 957 at 962.

3. B. Driver, 'Potential Contributions of Psychology to Recreation Resource Management', in J. Wohlwill and H. Carson, eds., *Environment and the Social Sciences: Perspectives and Applications* (Washington, D.C.: American Psychological Association, 1972).

4. R. Robinson, *Legal Problems in the Protection of Recreational Values* (1971), 6 *UBC Law Review* 237 at 238-239.

5. E. Hall, *Human Needs and Inhuman Cities* (1969), 27 *Ekistics* 181.

6. See O. Gall, W. Grove & J. McPherson, *Population Density and Pathology: What are the Relations for Man?* (1972), 176 *Science* 23; H. Marsden, *Crowding and Animal Behavior* (unpublished paper), (Bethesda, Maryland: National Institute of Mental Health, 1970); J. Christian, *The Pathology of Overpopulation*, 1963 *Military Medicine* 574; V. Wynne-Edwards, *Self-Regulatory Systems in Populations of Animals* (1965), 147 *Science* 1543.

7. W. Griffin, J. Mauritzen, & K. Kasmar, *The Psychological Aspects of the Architectural Environment: A Review* (1969), 125 *American Journal of Psychiatry* 1057; J. Baxter and B. Deanovich, *Anxiety Arousing Effects of Inappropriate Crowding* (1970), 35 *Journal of Consulting and Clinical Psychology* 174; E. Nichols, *Crowding and Aggressive Behavior* (unpublished paper), (Chevy Chase, Maryland: National Institute of Mental Health, Center for Studies of Child and Family Mental Health, 1970); A. Esser, *Behavior and Environment: The Use of Space by Animals and Man* (New York: Plenum Press, 1971).

8. D. Davis, 'Physiological Effects of Continued Crowding', in A. Esser, ed., *Behavior and Environment* (New York: Plenum Press, 1971) at 133; D. Stokols, *A Social-Psychological Model of Human Crowding Phenomena* (1972), 38 *Journal of American Institute of Planners* 72 at 81.

9. See references *supra*, footnote 7.

10. See J. Loeffler, *Open Space, People and Urban Ecology* (March 1973), 35 *Ekistics* 121 at 123.

11. I. McHarg, *Design with Nature* (Garden City: Natural History Press, 1969) at 19.

12. See A. Mashlow and N. Mintz, *Effects of Esthetic Surroundings* (1956), 41 *Journal of Psychology* 247; J. F. Wohlwill, *The Physical Environment: A Problem for a Psychology of Stimulation* (1966), 22 *Journal of Social Issues* 29.

13. R. Dubos, *Use and Conservation of the Biosphere* (New York: UNESCO, 1970) at 8.

14. Every country and province through the years has had laws to protect aesthetic values, even though such values were in many cases based on the economic values of property. See for example: *The Wilderness Act*, R.S.O. 1970, c. 498, s. 2; *The Wilderness Areas Act*, S.A. 1971, c. 114, preamble; *The Litter Act*, S.A. 1972, c. 61, s. 8 (c); *Unightly Premises Act*, S.P.E.I. 1966, c. 44.

15. G. Hill, *Ecology on Many Ballots in November*, *The New York Times*, Oct. 21, 1972 at C-17; *New Deal for Those Hurt by Traffic Roar*, *The Montreal Star*, Oct. 18, 1972 at D-1.

16. S. Brubaker, 'Environmental Threats', in *Resources for Future, Inc., To Live on Earth*, (Baltimore: John Hopkins Press, 1972) at 51.

17. R. S. Dorney, *Ecological Land Use Planning in Canada: Issues, Methodology, Public, Professional and Business Interaction, and Strategy for Implementation*, (Montreal: CCRM, 1972); J. Shomon, *Open Land for Urban America*, (Baltimore: John Hopkins Press, 1971) at 22-30; C. Little and J. Mitchell, *Space for Survival*, (N.Y.: Pocket Books, 1971) at 22-25.

18. U.S. Council on Environmental Quality, *First Annual Report* (1970) at 165.

19. Shomon, *supra*, footnote 17, at 27-29.

20. *Id.* at 29-31.

21. See J. Neuberger, *Conservation Programs in the Urban Fringe* (1969), 24 *J. of Soil and Water Conservation* 216.

22. S. King, *Flood Perils Rise as Land is Covered by Developers*, *The New York Times*, Oct. 13, 1972 at 1; *Golf Courses Said to Deter Flooding*, *The New York Times*, Jan. 15, 1973 at 37.

23. Shomon, *supra*, footnote 17, at 35.

24. Ian McHarg, (1969), 4, No. 7, *Parks and Recreation* 27 at 29.

25. See D. Skinner, *Ecology in Planning* (1972), 12 *Planning Outlook* 44; J. Tourbier, *The Christina Project: Environmental Protection in Urban Growth Areas* (1972), 31 *Urban Land* 15.

26. R. Franson, *Legislation to Establish Ecological Reserves for the Protection of Natural Areas* (1972), 10 *Osgoode Hall L. J.* 583 at 583, 586.

27. Resources for Future, Inc., *To Live on Earth*, (Baltimore: John Hopkins Press, 1972) at 32.

28. K. Schneider, *The Destruction of Urban Space* (1971), 21, No. 1 *Community Planning Rev.* 11.

29. M. Walker, *Land Use and Local Finance* (1961), 28, No. 8-9, *Tax Policy* 2 at 21.

30. *Shape Your Land Use Destiny* (1971), 11 *Mass. Audubon News Letter* 1; *Fiscal Impact of Development* (1973), 3, No. 1, *Search: Report from the Urban Institute* 3; M. Townson, *Tax Considerations in Open Space Preservation* (Montreal: Green Spaces, 1971); R. Barnes and G. Raymond, *The Fiscal Approach to Land Use Planning* (1955), 21 *Journal of American Institute of Planners* 71.

31. A. Wanstall, *Land Loss a Factor in Rising Milk Prices*, *The Toronto Star*, Jan. 8, 1973 at 55.

32. See for example: *The Land Bank Act*, S.S. 1972, c. 60; *The Land Commission Act*, S.B.C. 1973, c. 46; S. Barnes, *Davis Says Ontario Will Limit Growth*, *The Toronto Star*, Feb. 24, 1973 at 11.

33. See *The National Trails System Act* of 1968 (16 U.S.C.A. ss 1241 et seq. (West Supp. 1973)).

34. *Re Therrien and Township of Hershel* (1974), 39 *D.L.R.* (3d) 35 (Ont. H.C.).

zoner des aires de secteur privé exclusivement à des fins d'espace libre,³⁴ il existe un certain nombre d'innovations récentes dans la technique du zonage qui permettent le groupement des constructions nouvelles de façon à créer (entre autres avantages) de vastes aires destinées aux espaces libres. Ces innovations comportent la conception de la limite zéro de terrain, la construction planifiée par secteur (C.P.S.) et la construction d'habitations groupées.

(7) Incorporer les critères écologiques aux plans directeurs municipaux et provinciaux d'utilisation des terrains de façon que la construction d'habitations puisse procéder en harmonie avec les systèmes écologiques et les formations géologiques naturels de terrains qui nous entourent. Un aspect important d'une telle insertion devrait comprendre la préservation des espaces libres.

RÉFÉRENCES

1. Remarquer qu'il existe une disposition aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, S.R.C. 1970, ch. N-10, telle qu'elle a été modifiée par la S.C. 1973, ch. 18, art. 11 (2) a), 13 (3) a), 17 (1) et (2) et 60 ainsi qu'aux termes de la Loi sur la Société centrale d'hypothèques et de logement, S.R.C. 1970, ch. C-16, art. 18 et 19 en ce qui concerne l'établissement d'exigences minimales à l'égard des espaces libres dans les projets financés par la Société centrale. Ces exigences sont énoncées dans le Manuel d'aménagement des espaces extérieurs de la Société (Ottawa: S.C.H.L., 1970) aux pages 20 et 21.
2. R. Kraus, *The Economics of Recreation Today* (1970), 5 *Parks and Recreation* 19; L. Brooks, "Les divertissements à la recherche de l'espace au Canada", dans les études préliminaires du Ministère du Nord canadien et des Ressources nationales pour la conférence sur "les ressources et notre avenir" (Ottawa: ministère du Nord canadien et des Ressources nationales, 1961) 993 à 1004.
3. B. Driver, 'Potential Contributions of Psychology to Recreation Resource Management', in J. Wohlwill and H. Carson, eds., *Environment and the Social Sciences: Perspectives and Applications* (Washington, D.C.: American Psychological Association, 1972).
4. R. Robinson, *Legal Problems in the Protection of Recreational Values* (1971), 6 *UBC Law Review* 237 at 238-239.
5. E. Hall, *Human Needs and Inhuman Cities* (1969), 27 *Ekistics* 181.
6. Voir O. Gall, W. Grove & J. McPherson, *Population Density and Pathology: What are the Relations for Man?* (1972), 176 *Science* 23; H. Marsden, *Crowding and Animal Behavior* (unpublished paper), (Bethesda, Maryland: National Institute of Mental Health, 1970); J. Christian, *The Pathology of Overpopulation, 1963 Military Medicine* 574; V. Wynne-Edwards, *Self-Regulatory Systems in Populations of Animals* (1965), 147 *Science* 1543.
7. W. Griffin, J. Mauritzen, & K. Kasmar, *The Psychological Aspects of the Architectural Environment: A Review* (1969), 125 *American Journal of Psychiatry* 1057; J. Baxter and B. Deanovich, *Anxiety Arousing Effects of Inappropriate Crowding* (1970), 35 *Journal of Consulting and Clinical Psychology* 174; E. Nichols, *Crowding and Aggressive Behavior* (unpublished paper), (Chevy Chase, Maryland: National Institute of Mental Health, Center for Studies of Child and Family Mental Health, 1970); A. Esser, *Behavior and Environment: The Use of Space by Animals and Man* (New York: Plenum Press, 1971).
8. D. Davis, 'Physiological Effects of Continued Crowding', in A. Esser, ed., *Behavior and Environment* (New York: Plenum Press, 1971) at 133; D. Stokols, *A Social-Psychological Model of Human Crowding Phenomena* (1972), 38 *Journal of American Institute of Planners* 72 at 81.
9. Voir plus haut les références de la note 7.
10. Voir J. Loeffler, *Open Space, People and Urban Ecology* (March -1973), 35 *Ekistics* 121 at 123.
11. I. McHarg, *Design with Nature* (Garden City: Natural History Press, 1969) at 19.
12. Voir A. Maslow and N. Mintz, *Effects of Esthetic Surroundings* (1956), 41 *Journal of Psychology* 247; J. F. Wohlwill, *The Physical Environment: A Problem for a Psychology of Stimulation* (1966), 22 *Journal of Social Issues* 29.
13. R. Dubos, *Utilisation et conservation de la Biosphère* (New York: UNESCO, 1970) à 8 ou environ.
14. Chaque pays et chaque province ont adopté au cours des années des lois visant à la protection des valeurs esthétiques, même si en nombre de cas ces valeurs se fondaient sur les valeurs économiques de la propriété. Voir par exemple: *The Wilderness Act*, R.S.O. 1970, c. 498, s. 2; *The Wilderness Areas Act*, S.A. 1971, c. 114, preamble; *The Litter Act*, S.A. 1972, c. 61, s. 8 (c); *Unightly Premises Act*, S.P.E.I. 1966, c. 44.
15. G. Hill, *Ecology on Many Ballots in November*, *The New York Times*, Oct. 21, 1972 at C-17; *New Deal for Those Hurt by Traffic Roar*, *The Montreal Star*, Oct. 18, 1972 at D-1.
16. S. Brubaker, 'Environmental Threats', in *Resources for Future, Inc., To Live on Earth*, (Baltimore: John Hopkins Press, 1972) at 51.
17. R. S. Dorney, *La planification écologique de l'utilisation des terres au Canada: Problèmes, méthodes, interaction du public, des spécialistes et de l'Entreprise, stratégie d'exécution*, (Montréal: C.C.M.R., 1972); J. Shomon, *Open Land for Urban America*, (Baltimore: John Hopkins Press, 1971) at 22-30; C. Little and J. Mitchell, *Space for Survival*, (N.Y.: Pocket Books, 1971) at 22-25.
18. U.S. Council on Environmental Quality, *First Annual Report* (1970) at 165.
19. Shomon, voir plus haut à la note 17, pages 27-29.
20. Mêmes sources que pour 19, aux pages 29-31.
21. Voir J. Neuberger, *Conservation Programs in the Urban Fringe* (1969), 24 *J. of Soil and Water Conservation* 216.
22. S. King, *Flood Perils Rise as Land is Covered by Developers*, *The New York Times*, Oct. 13, 1972 at 1; *Golf Courses Said to Deter Flooding*, *The New York Times*, Jan. 15, 1973 at 37.
23. Shomon, voir plus haut à la note 17, page 35.
24. Ian McHarg, (1969), 4, No. 7, *Parks and Recreation* 27 at 29.
25. Voir D. Skinner, *Ecology in Planning* (1972), 12 *Planning Outlook* 44; J. Tourbier, *The Christina Project: Environmental Protection in Urban Growth Areas* (1972), 31 *Urban Land* 15.
26. R. Franson, *Legislation to Establish Ecological Reserves for the Protection of Natural Areas* (1972), 10 *Osgoode Hall L. J.* 583 at 583, 586.
27. *Resources for Future, Inc. To Live on Earth*, (Baltimore: John Hopkins Press, 1972) at 32.
28. K. Schneider, *The Destruction of Urban Space* (1971), No. 1 *Community Planning Rev.* 11.
29. M. Walker, *Land Use and Local Finance* (1961), 28, No. 8-9, *Tax Policy* 2 at 21.
30. *Shape Your Land Use Destiny* (1971), 11 *Mass, Audubon News Letter* 1; *Fiscal Impact of Development* (1973), 3, No. 1, *Search: Report from the Urban Institute* 3; M. Townson, *Tax Considerations in Open Space Preservation* (Montreal: Green Spaces, 1971); R. Barnes and G. Raymond, *The Fiscal Approach to Land Use Planning* (1955), 21 *Journal of American Institute of Planners* 71.
31. A. Wanstall, *Land Loss a Factor in Rising Milk Prices*, *The Toronto Star*, Jan. 8, 1973 at 55.
32. Voir par exemple: *The Land Bank Act*, S.S. 1972, c. 60; *The Land Commission Act*, S.B.C. 1973, c. 46; S. Barnes, *Davis Says Ontario Will Limit Growth*, *The Toronto Star*, Feb. 24, 1973 at 11.
33. Voir *The National Trails System Act of 1968* (16 U.S.C.A. ss 1241 et seq. (West Supp. 1973)).
34. Re *Therrien and Township of Hershel* (1974, 39 D.L.R. (3d) 35 (Ont. H.C.)).

Housing – A Broader View

Some Impressions of the International Symposium on Lower-Cost Housing Problems

Ollie Crain

Ms. Crain is Project Officer, Research Liaison Group, Central Mortgage and Housing Corporation.

The Third International Symposium on Lower-Cost Housing Problems held in Montreal, Canada, from May 27-31, 1974 (ISOHP-74) was presented by the International Association of Housing Science; Sir George Williams University, Montreal, Canada; and the University of Missouri-Rolla, Missouri.

ISOHP-74 aimed at an exchange of ideas and information, with discussion and debate among housing policy makers, planners, architects, engineers, builders, economists, psychologists, sociologists, users – everyone concerned with the problem of housing in a world with severe resource constraints. Through this process the participants tried to identify the housing problems, and to strengthen better international cooperation and exchange in housing information and research. Sir Kenneth Clark defines slums “a place of blight, of degradation, of despair” and ghettos “a place of confinement, where society keeps people of a certain color or origin. Being all encompassing, it is a psychological as well as physical reality, as it consumes all its residents”. No one would dispute his definition and it was evident that during the symposium the concern for man and his habitat is global. Statistics are unnecessary – we have only to possess a degree of awareness and a sense of inquisitiveness and immediately we are in a position to attain a broad perspective of housing problems in developed and developing countries.

Rural, semi-urban and government-assisted urban housing in Zambia.

En Zambie, trois types de logements: la paillote rurale, la case semi-urbaine et les maisons édiées avec une aide du gouvernement.



Un aperçu plus général du logement

Voici quelques impressions du Symposium international sur les problèmes de l'habitation à coût réduit

Ollie Crain

Mad. Crain est Agent des projets, Groupe de liaison en matière de recherche, Société centrale d'hypothèques et de logement.

Le Troisième symposium international sur les problèmes de l'habitation à coût réduit a eu lieu à Montréal, du 27 au 31 mai 1974 (S.I.P.H.-74) sous l'égide de l'Association internationale pour la science de l'habitation, de l'Université Sir George Williams et de l'Université de Missouri-Rolla, dans l'État du Missouri.

Le Symposium international de 1974 sur les problèmes de l'habitation avait été organisé en vue d'échanges d'idées et de renseignements accompagnés de discussions et de délibérations entre décisionnaires du logement, urbanistes, architectes, ingénieurs, constructeurs, économistes, psychologues, sociologues, usagers, soit tout le monde qui se préoccupe des problèmes du logement dans un univers aux prises avec des ressources sérieusement restreintes. Par ce procédé, les participants ont essayé de cerner les problèmes du logement et d'assurer sur le plan international, un plus haut degré de collaboration et d'échange dans les domaines de la recherche et de l'information concernant le logement.

Sir Kenneth Clark définit les taudis comme étant "un lieu d'influence néfaste, de dégradation et de désespoir" et les ghettos comme "une place de réclusion où la société isole les gens d'une certaine couleur ou origine. Englobant tout, étant tous ambiants, ces lieux sont une réalité tant psychologique que physique, parce qu'ils dévorent tous leurs résidents." Personne ne saurait contester sa définition et il était évident qu'il régnait au cours du symposium une préoccupation globale pour

l'homme et son habitat. Point n'est besoin de statistiques, nous n'avons qu'à jouir, à un certain degré, de vigilance et d'un sens de curiosité pour être immédiatement en situation d'acquérir une vaste perspective des problèmes du logement dans les pays développés ou en voie de développement. Nous pourrions peut-être alors venir à la connaissance des problèmes que crée trop de technologie, d'industrialisation et de progrès sur une courte période de temps dans les pays développés ainsi que des problèmes qu'entraîne l'accroissement rapide de la population dans les pays en voie de développement qui ne possèdent pas les ressources humaines, matérielles et économiques requises.

Le Canada se trouve à mi-chemin entre ces deux extrêmes. Nous sommes fortunés d'être dans une situation où nous n'avons que l'embarras du choix. Nous possédons les ressources nécessaires – terrains, prospérité économique et connaissances – pour créer un environnement qui nous permettrait de grandir dans le respect de soi et d'atteindre nos propres buts comme nous l'entendons ainsi que d'orienter et de diriger notre accroissement et notre environnement futurs. Cependant, nous ne pouvons que continuer sur la bonne voie en prenant part au développement du mouvement international dans le domaine des établissements humains. Nous devons prendre conscience des activités passées et actuelles des autres pays dans le domaine du

logement de sorte que nous puissions mettre à profit leurs progrès afin d'améliorer nos propres réalisations et ainsi, à notre tour, transmettre nos expériences aux autres dans l'espoir qu'elles leur seront de quelque utilité.

Il y a eu 140 exposés lors du Symposium, dont la plupart des auteurs effectuent des travaux de recherche aux États-Unis. Ces exposés traitaient des problèmes relatifs aux politiques du logement, à la conception et à la planification d'ordre économique, à l'industrialisation, aux aspects sociologiques et psychologiques du logement, soit tous des points très en évidence dans les pays développés. Un bon nombre n'ont qu'effleuré les principaux sujets de préoccupation, s'attirant l'enthousiasme de l'auditoire, mais le temps n'a pas permis un échange approprié de vues. Il serait impossible d'étudier en profondeur aucun des exposés, mais on peut les consulter dans les Tomes 1 et 2 de l'ouvrage intitulé "Proceedings of the Third International Symposium on Lower-Cost Housing Problems."

J'aimerais jeter un coup d'oeil sur les problèmes mondiaux du logement et dire mes impressions là-dessus (qui ont été renforcées au cours du Symposium).

L'ambiance internationale du Symposium émanait de la représentation des pays en voie de développement. L'Agence canadienne de développement international (A.C.D.I.) a parrainé la convocation d'environ vingt-cinq

We may then become knowledgeable about the problems created by too much technology, industrialization and growth over a short period of time in the developed countries, and the problems of population explosion in the developing countries without the required human, physical and economic resources.

Canada is half-way between these two extremes. We are in the fortunate position where the operative word is "choice". We have the required resources – land, economic prosperity and knowledge capacities – to create an environment that would allow us to develop in self-esteem and to reach our own goals in our own way, and to guide and manage our future growth and environment. But, we can only proceed on the right track if we participate in the development of international action in the field of human settlements. There must be an awareness of the past and present activities in the field of housing in other countries in order that we may learn from their advancements, improve on our own; and in turn, pass our experiences along in the hope they will be of help to others.

There were 140 papers presented at the Symposium; most of the authors are doing research in the United States. These papers dealt with problems in housing policies, economic design and planning, industrialization, sociological and psychological aspects in housing, all very much in evidence in developed countries. Many

only touched the surface of the major concerns, eliciting audience enthusiasm, but time did not permit proper discussion. It would be impossible to deal with any of the papers in depth, but they are available in the publication entitled "Proceedings of the Third International Symposium on Lower-Cost Housing Problems" Volumes 1 and 2.

I would like to look at, and give my impressions (which were reinforced during the Symposium), of worldwide housing problems.

The international flavor of the symposium was achieved by the representation from the developing countries. The Canadian International Development Agency (CIDA) sponsored approximately twenty-five persons from India, Bangladesh, Columbia, Egypt, Ghana, Indonesia, Jordan, Mexico, Nigeria, South Africa, South Vietnam, Turkey and Uganda. Their participation was quite subdued, but their keenness to learn and share their concerns was very evident. The Government representatives from Bulgaria, Republic of China, west coast of Africa, Cuba, Guatemala, Indonesia, Iran, Pakistan, Philippines, Thailand, Trinidad and Tobago, gave effective outlines of how their governments were trying to tackle their housing problems. Unfortunately, the Canadian government was very poorly represented at the Symposium, leaving a significant gap in the exchange of knowledge and research advancements.

The presentations from the developing countries indicated that there are several common denominators that influence their living environment which have negative effects on human development and sense of well-being. The glaring aspects of problems concerning shelter are: economic non-availability; insecurity of tenancy (slums and squatters); poor planning and design; insensitive treatment of house forms and cultural influences; physical deterioration; inadequate sanitary facilities; and overall chaotic congestion. Their approach was emphasized through the observation that housing conditions can only be improved if the limited supply of financial, physical and technological resources is managed with wisdom and resourcefulness. If this important provision is not met, the problems of housing in the developing countries will not be lessened and, in fact, may be worsened. The feeling is that poverty interspersed with externally acquired wealth (through foreign aid, for example) is much harder on human well-being than the poverty which one learns to make the best of, or which one breaks out of through one's own resources. Man can and must solve his own problems within the constraints of his own environment. Solving one's own problems is an elevating and regenerative experience.

This kind of philosophy is lost in the developed countries where we feel that it is the right of every individual to have his shelter needs provided for him. With the exception of some monetary contribution there is hardly any participation on his part. It is evident that even our expectations and demands, combined with the general climate of desire for change, must be in line with our ability to provide, which in turn, is related to our physical, financial and material resources.

Simple frame homes in St. Lucia built on blocks or posts to withstand dampness. The tin roofs are a recent addition.

À Sainte-Lucie, ces maisons à ossature de bois sont construites sur pilotis pour éviter l'humidité. Les toits en fer blanc sont une addition récente.



personnes venant de l'Inde, du Bangla Desh, de la Colombie, de l'Égypte, du Ghana, de l'Indonésie, de la Jordanie, du Mexique, du Nigeria, de l'Afrique du Sud, du Viêt Nam du Sud, de la Turquie et de l'Ouganda. Malgré leur participation relativement discrète, ces représentants ont fait preuve de beaucoup d'empressement à apprendre et à partager leurs préoccupations. Les délégués des gouvernements de la Bulgarie, de la République de Chine, de la côte ouest de l'Afrique, de Cuba, du Guatemala, de l'Indonésie, de l'Iran, du Pakistan, des Philippines, de la Thaïlande, de la Trinité et du Tobago ont donné un aperçu concret de la façon dont leurs gouvernements respectifs essayaient de résoudre leurs problèmes du logement. Malheureusement, le gouvernement du Canada était maigrement représenté au Symposium, laissant ainsi un vide sensible dans l'échange de vues sur les progrès réalisés dans les domaines de la connaissance et de la recherche.

Les exposés des délégués des pays en voie de développement ont indiqué qu'il existe divers dénominateurs communs qui influent sur leur environnement et qui ont des effets négatifs sur l'épanouissement humain et le sentiment de bien-être. Les aspects manifestes des problèmes concernant le logement sont les suivants: indisponibilité économique; droits d'occupation peu sûrs (taudis et squatters); planification et conception médiocres; traitement indifférent des formes d'habitations et influences culturelles; détérioration physique; installations sanitaires insatisfaisantes et surpeuplement chaotique général. Pour accentuer leur approche, ils ont fait l'observation que les conditions du logement peuvent être améliorées seulement si la disponibilité limitée des ressources financières, matérielles et techniques est dirigée avec sagesse et ingéniosité. Si cette condition importante n'est pas respectée, les problèmes du logement dans les pays en voie de développement ne s'amointront pas et, de fait, ils s'aggraveront peut-être. L'impression, c'est que la pauvreté entremêlée de richesse acquise de l'extérieur (dans le cadre d'un programme d'aide aux

pays étrangers, par exemple) agit beaucoup plus défavorablement sur le bien-être des hommes que la pauvreté à laquelle on apprend à s'adapter ou dont on peut se sortir par ses propres moyens. L'homme peut et doit résoudre ses propres problèmes dans les limites des contraintes de son propre environnement. Le fait de résoudre ses propres problèmes est une expérience exaltante et fortifiante.

Ce genre de philosophie est en perte de vitesse dans les pays développés où l'on croit que c'est le droit de chaque individu de se voir assurer la satisfaction de son besoin d'un logement. À l'exception d'une certaine contribution financière, il n'y a presque aucune participation de sa part. Il est évident que même nos aspirations et exigences, jointes au climat général des tendances au changement, doivent s'inscrire dans la ligne de notre capacité de fournir, laquelle à son tour, se rattache à nos ressources physiques, financières et matérielles.

Il était donc évident que les pays en voie de développement apprécieraient un échange d'information et d'expérience avec d'autres pays du monde dans la même situation. Des organismes internationaux comme l'Association internationale pour la science de l'habitation pourraient servir de voies de communication à cette fin.

La coordination de nos efforts avec ceux des autres nations développées afin de s'assurer que l'on apporte son aide en faisant preuve de compréhension et de collaboration plutôt qu'avec le snobisme d'urbains savants qui viennent en aide à des paysans "ignorants" constitue la seule voie vers des rapports améliorés et des dispositions acceptables.

M. S. Chamecki, Ph.D., chef de la section de la Recherche sur la technique industrielle de l'Unesco à Paris, a lu un exposé qu'il avait intitulé "La science appliquée au logement, science-fiction et réalité" (Housing Science, Science Fiction and Reality). Il a traité de cas spécifiques tels que les techniques des systèmes de construction en

France et les travaux des concepteurs R. Leroux et Jean Roret qui énoncent des approches futuristes de leur matériau comportant une applicabilité très vaste. Mais il a exprimé sa préoccupation, intéressante et plus universelle, en se fondant sur les conclusions d'une enquête sur le logement dans le monde menée par le Comité de l'habitat, du logement et de l'urbanisme du Conseil économique et social des Nations Unies dans le cadre de la deuxième décennie de développement où il est réaffirmé que "les conditions du logement en général continuent de se détériorer à un rythme alarmant." Parmi les causes de cette détérioration continue des conditions du logement, il y a le mauvais emploi ou l'emploi abusif des ressources qui doivent servir à satisfaire les besoins d'une population mondiale qui s'accroît au taux de deux pour cent par année, ce qui correspond à une duplication démographique à tous les trente ans; d'une population urbaine qui augmente au rythme de 3.2 pour cent par année et d'une population rurale qui est négligée en général et qui décroît en proportion, bien qu'elle représente environ 60 pour cent de la population mondiale. En dépit d'un certain progrès réalisé ces dernières années, la construction demeure l'une des techniques qui est en retard sur les autres domaines de la technologie moderne. L'industrie du bâtiment comme telle n'existe guère dans nombre de pays. Les matériaux de construction produits localement sont rares et ceux qu'importent certains pays en voie de développement de l'Afrique ressortent à 60 pour cent du coût de construction. La rareté des capitaux de placement, les marchés restreints, les problèmes de transport, la pénurie d'énergie pétrolière et électrique, la réserve très limitée de terrain aménagé ainsi que la pénurie de personnel et de main-d'oeuvre qualifiés empêchent les pays en voie de développement de progresser dans les domaines de l'habitation, du bâtiment et de la planification.

Vers la fin de ce siècle, il aura fallu avoir construit plus que le total du nombre de logements que l'humanité a bâtis jusqu'à maintenant. En Afrique, en Asie et en

It became apparent that the developing countries would appreciate an exchange of information and experience with other similar countries in the world. International organizations like the International Association for Housing Science could serve as channels of communication.

Coordinating our efforts with other developed nations to ensure that assistance is provided with understanding and cooperation rather than the snobbery of urban academics helping the "ignorant" peasantry is the only route to improved relationships and acceptable provisions.

Dr. S. Chamecki, Chief, Section of Research in Engineering Science, UNESCO, Paris, presented a paper on Housing Science, Science Fiction and Reality. He dealt with specifics, such as systems building techniques in France and the works of designers R. Leroux and Jean Roret who express futuristic approaches in their material with an applicability on a very broad basis. But his interesting and more universal concern was expressed from the findings in a World - Housing Survey made by the Committee on Housing, Building and Planning of the United Nations Economic and Social Council within the context of the 2nd Development Decade which reaffirms that "housing conditions in general continue to deteriorate at an alarming rate". "Among the reasons for the continuing deterioration of housing conditions is a bad or misapplication of resources to meet the needs of a global population increasing at a rate of 2% per year, corresponding to a doubling every thirty years; of an urban population that is increasing at 3.2% per year; and of a rural population that is generally neglected, and declining in proportion, although still representing about 60% of the global population." Despite some progress achieved in recent years, building remains one of the retarded technologies in comparison with other fields of modern technology. A building industry, as such, hardly exists in many countries. Locally produced building materials are in short

supply and imported building materials in some developing countries in Africa account for almost 60% of construction cost. Lack of investment capital, limited markets, transport problems, scarcity of fuel and electrical energy, the very limited supply of developed land and lack of qualified personnel and skilled labor impedes progress in the fields of housing, building and planning in developing countries.

By the end of the century, more than the total number of dwellings mankind has built up to now must be constructed. In Africa, Asia, and Latin America alone, 27 million dwellings a year should be constructed from now on. One-third of the world population is currently homeless, or living in sub-normal housing. If not planned for in advance, the majority of the world's population will be living permanently in humiliating dwellings and in a chaotic environment by the year 2000.

There is need for a clear understanding of the global problem and the adoption of new procedures in decision-making. Some bureaucrats will still cling to the old notion that we should be concerned only with our own environment, within the boundaries of our nation. But one's own domain is no longer secure from the impact of outside forces. This was proven to us by the energy crisis that left us shocked, unprepared and floundering. It is evident that we cannot live in isolation and apart from the significant problems being experienced by a large portion of mankind. It is very necessary, therefore, that we continue to expand our knowledge and resources to help in improving living conditions for others much less fortunate than ourselves.

A paper prepared by Constantine Doxiadis entitled "One Room for Every Person" recommended an international recognition of every man's basic requirement of at least one room for himself. He tries to define what "proper

housing" really is because, despite all that has been achieved, we do not have a clear definition or notion of what proper standards for housing should be. Our policies should not try to determine what there is that should be stopped, but what our goal should be and how it may be achieved.

Before this theory is disputed we should understand what Doxiadis means by one room. It is conceived as an independent unit sufficient to serve all basic human needs. This basic unit of "room" is the standard that every human needs. This does not mean the family will not need an additional common living room, that the neighborhood does not need much more space for every individual, but it clearly defines basic human need in built-up housing space. This basic room would never be taxed, but surplus property would be. Only when we give the proper incentives can private initiative be mobilized. It must be remembered that cities of mankind were usually built by private initiative and, in many cases, not as big projects but by families acting for their own sake.

Doxiadis closes his presentation with one very basic conclusion: "One room for every human is a fundamental goal, and if we do not look upon it with proper courage and imagination in the proper scale of time and dimensions, there will be no real hope to achieve it. We have to open our eyes to set global goals and programs and to help every country and every human to serve their goals in their own way. We really help when we create the proper frames for action, and not when we impose our own plans on others."

I would like to end with the concluding remarks of one of the other speakers: "The symposium gave me the confidence to express my ideas, to question what is being presented, and debate the proposals made for the solving of problems. I came to realize that no one has the answer about the future and because of this my input is just as valid as anyone else's."



Native housing in Peru (left) and the Ivory Coast (right) built with the resources available to the people of the areas concerned and in a style that has been used for generations.



Logements d'autochtones au Pérou (à gauche) et en Côte-d'Ivoire (à droite) construits avec les matériaux disponibles sur place et suivant un plan séculaire.

Amérique latine seulement, il faudrait construire dès maintenant, 27 millions de logements par année. Un tiers de la population mondiale se trouve actuellement sans toit ou habite des logements au-dessous de la normale. Si l'on ne songe pas à l'avenir, vers l'an 2,000 la majorité de la population du monde vivra en permanence dans les logements dégradants et dans un environnement chaotique.

Il est nécessaire de comprendre clairement le problème mondial et d'adopter de nouvelles modalités d'élaboration des décisions. Certains bureaucrates continueront de s'obstiner dans l'ancienne opinion que nous ne devrions nous préoccuper que de notre propre environnement, dans les limites des frontières de notre nation. Mais, notre propre domaine n'est plus à l'abri de la répercussion des forces extérieures. Nous en avons eu la preuve dans la crise de l'énergie qui nous a laissés stupéfaits, sans préparatifs et confus. Il est évident que nous ne pouvons pas vivre dans l'isolement économique et dans l'indifférence à l'égard des problèmes considérables qu'éprouve une grande partie de l'humanité. Il est par conséquent de toute nécessité que nous continuions de développer nos connaissances et nos ressources pour aider à améliorer les conditions de vie de ceux qui sont beaucoup moins fortunés que nous.

Dans son exposé intitulé "One Room for Every Person," M. Constantine Doxiadis recommandait que l'on reconnaisse sur le plan international le besoin fondamental pour chaque homme d'avoir au

moins une pièce pour lui-même. Il essayait d'y définir ce que c'est en réalité un "logement convenable" parce que, en dépit de tout ce qui a été réalisé, nous n'avons aucune définition ou notion précise de ce que devraient être des normes convenables dans le domaine du logement. Nos principes d'action ne devraient pas tenter de déterminer ce à quoi il faudrait mettre fin, mais de définir notre objectif et la façon dont il peut être atteint.

Avant que cette théorie ne soit contestée, nous devrions comprendre ce que M. Doxiadis entend par une pièce. Elle est conçue comme étant un logement indépendant et suffisant pour satisfaire tous les besoins fondamentaux d'un être humain. Cet intérieur essentiel est la norme dont chaque humain a besoin. Cette norme ne signifie pas que la famille n'aura pas besoin d'une salle de séjour additionnelle ni que le voisinage n'a pas besoin de beaucoup plus d'espace pour chaque individu, mais elle définit clairement le besoin fondamental



The yard space forms an important part of the living quarters in Jamaican homes.

qu'un humain a d'une surface bâtie pour l'habitation. Cette pièce de base ne serait jamais taxée, mais la propriété excédentaire le serait. C'est seulement au moyen de gestes appropriés d'encouragement que les initiatives privées peuvent être mobilisées. Il faut se rappeler que les villes de l'humanité ont habituellement été construites grâce à l'initiative privée et, dans bien des cas, non comme des projets d'envergure, mais par des familles agissant dans leur propre intérêt.

M. Doxiadis termine par une conclusion très fondamentale: "Une pièce pour chaque personne est un objectif essentiel et, si nous ne l'envisageons pas avec courage et imagination à l'échelle appropriée du temps et des dimensions, il n'y aura aucun espoir réel qu'il soit atteint. Nous devons faire preuve de discernement dans l'établissement d'objectifs et de programmes mondiaux ainsi que dans l'apport de notre aide à chaque pays et à chacun humain pour qu'ils atteignent leurs objectifs de leur propre façon. C'est en créant des cadres d'action appropriés que notre aide est réelle et non pas en imposant nos propres plans aux autres."

J'aimerais terminer par les mots de la fin de l'un des autres conférenciers: "Le symposium m'a inspiré l'assurance nécessaire pour exprimer mes idées, pour contester ce qui était exposé et pour débattre les propositions faites en vue de résoudre les problèmes. Je me suis rendu compte que personne ne possède la solution au sujet de l'avenir et c'est pour cette raison que mon apport est tout aussi valable que celui de n'importe qui."

Un logement jamaïcain typique où la cour extérieure joue un rôle important.

The Emergency Repair Program

A Second Step Forward

George Whitman

Mr. Whitman is a Social Development Officer, Head Office, Central Mortgage and Housing Corporation.

In the fall of 1971 the Winter Warmth Program was initiated by Central Mortgage and Housing Corporation in response to an appeal from several Metis and Non-Status Indian organizations made through their national body, the Native Council of Canada.

The Metis Society of Saskatchewan, primary proponent of the project, wished to make Federal and provincial governments aware of the poor housing conditions of the Metis people. Films were taken to document their housing conditions across Canada, and two major goals emerged. The first was to bring at least some relief to native people living in remote areas, who were experiencing extreme hardships living in log shacks and dilapidated shanties. Secondly, associations wanted to gain experience in examining their problems and devising the appropriate kinds of structures to

effectively deal with the immediate problems, and later to undertake more complex housing projects. Recognized from the outset as a "band aid" approach, the Winter Warmth Program was initiated after agreements were entered into, with CMHC funds being allocated for the prime purpose of purchasing materials, and Local Initiatives Program monies being used to defray the labor costs involved.

Thus began what was to be the first step in an experiment in hinterland housing rehabilitation, in which local citizens' groups would initially conduct their own program and feed information back to the principal sponsoring agencies, in this instance Central Mortgage and Housing Corporation,

and the Department of Manpower and Immigration, for evaluation to aid in further policy and program development.

The program was not long underway before problems began to emerge with funding and the recruiting of a labor force, to say nothing of the incredible difficulties encountered when attempting to conduct certain kinds of repairs in sub-zero weather conditions. Plywood could be nailed on, insulation crammed in, and polyethylene sheeting applied, but it was soon discovered that many homes needed other kinds of repairs that could not be done in winter. Foundation work, door and window replacements, and major roof repairs were impossible.

Associations were discovering too, that many houses needed more than superficial patch-ups and that if more funds could be expended, and more skilled labor used, the life expectancy of many dwellings could be extended considerably.



Both men and women take part in the repair program. Native people in Fort George, Que., building a ladder to make roof repairs.

Hommes et femmes prennent part aux travaux de réparation: à Fort George, au Québec, cette famille construit une échelle qui permettra d'atteindre le toit endommagé.

Le programme de réparations d'urgence

Un nouveau pas en avant...

George Whitman

M. Whitman est responsable du Développement social, au Siège de la Société centrale d'hypothèques et de logement.

À l'automne de 1971, le Programme de confort hivernal (Winter Warmth Program) était inauguré par la Société centrale d'hypothèques et de logement, en réponse à un appel lancé par diverses associations de Métis et d'Indiens non inscrits, par l'entremise de leur porte-parole national, le Conseil des autochtones du Canada.

Les membres de la Métis Society of Saskatchewan, qui sont à l'origine de ce projet, souhaitaient informer les gouvernements fédéral et provinciaux des tristes conditions d'habitation dans lesquelles vivaient les populations métisses. Des films documentaires furent tournés afin de dépeindre leur mode de vie et bientôt deux objectifs majeurs à atteindre se dessinèrent. Il s'agissait premièrement d'apporter une certaine aide aux populations autochtones vivant loin des centres et dans les pires conditions de logement, surtout en hiver. Les diverses associations étaient d'autre part désireuses d'acquiescer une certaine expérience par l'examen détaillé de ces problèmes afin d'apporter leur soutien immédiat aux populations concernées et, à long terme, de mettre sur pied de véritables programmes d'habitation.

Considéré au départ comme un moyen de fortune et de durée limitée, le programme de confort hivernal prit rapidement de l'ampleur, après que la SCHL eut avancé des fonds pour l'achat de matériaux et que des sommes attribuées au Programme d'initiatives locales eussent servi à payer divers travaux préparatoires.

Ces nombreux efforts ont constitué ce que l'on peut considérer comme le premier pas vers une politique de restauration des logements situés dans l'arrière-pays et à propos desquels les groupements locaux de citoyens devaient, à l'origine du moins, déterminer leur propre programme et informer de leurs besoins non seulement la Société, mais encore le ministère de la Main-d'oeuvre et de l'Immigration.

Le programme n'en était qu'à ses débuts, lorsque les premiers problèmes se posèrent sous diverses formes: rareté des fonds, difficulté de recrutement de la main-d'oeuvre et quasi-impossibilité de procéder sur place à certains travaux en raison de la température. On pouvait certes clouer le contre-plaqué, fixer des parois isolantes et des membranes de polyéthylène mais beaucoup de logis nécessitaient des réparations beaucoup plus importantes qu'il n'était pratiquement possible d'effectuer durant l'hiver. Les travaux de fondation, le remplacement des portes et fenêtres et les réparations de toits, par exemple, n'étaient pas concevables à des degrés de température sous zéro.

Les groupements de citoyens devaient également découvrir que nombre de logis avaient un impératif besoin de réparations majeures et que, grâce à des fonds

supplémentaires et avec l'appui de travailleurs qualifiés, la durée utile de nombreuses maisons pourrait être considérablement prolongée.

Ces découvertes ont été faites graduellement, alors que les organismes provinciaux et locaux déjà à l'oeuvre acquéraient de l'expérience dans le domaine de l'administration et de la technique. Tous ces éléments ont joué en faveur de la mise sur pied du programme de réparations d'urgence. . .

Ce "nouveau" programme – extension du premier et orienté comme lui vers des buts similaires – allait être appliqué durant toute l'année et aider les groupements à résoudre divers problèmes techniques, tels que le transport des matériaux et la construction durant les mois d'hiver.

Ce calendrier élargi devait par ailleurs permettre aux groupements d'autochtones de définir plus exactement leurs problèmes d'habitation et de se fixer un programme de construction résidentielle plus ambitieux.

Toujours en raison des problèmes de température, ces associations procédaient à l'évaluation de logis endommagés durant les mois climatiques, aidés en ceci par des équipes expérimentées et portes et fenêtres défectueuses furent remplacées avant l'époque des grands froids.

Les travaux de fondation et de toiture ont été exécutés entre le printemps et l'automne. Cette

These findings were fed into the evaluation process at the same time as provincial and local organizations were developing expertise in managerial as well as technical skills. This resulted in the development of the Emergency Repair Program.

While essentially the same basic concept as its predecessor, this program expanded into a year-round activity, and has helped associations to overcome those difficulties previously encountered in transportation and construction during the winter months. The extended time-frame also permitted native groups to assess their housing problems in greater depth and to gear themselves to the larger new house construction programs yet to come.

Still faced with the problems of winter construction, some associations began to evaluate houses in the summer months with skilled experienced teams. Replacements of doors and windows were carried out before freeze-up. Foundation and roof work was done during the spring, summer and early fall. This new timetable also accommodated many native persons who have traplines and who depend a great deal on fishing for food and extra income during the winter season. In many remote areas these hunting and fishing activities previously caused employment difficulties.

One association envisaged the development of a house extension program in addition to the Emergency Repair Program. They have found many good sound houses which are now too small for the growing families. Extending these houses is far cheaper than building new ones, and in many cases occupants prefer an addition to their existing home over an entirely new structure.

It was this kind of feedback that enabled the group at Headquarters, now constituted as the Native Housing Group, to proceed with the development of a housing policy. When this was announced by the Honorable Ron Basford on March 7, 1974, not only did the quantitative objective (50,000 dwellings to be constructed or acquired over the next five years) reflect the total numbers of units needed, but the qualitative elements call for the client groups' participation as planners, organizers and managers of their own projects.

One element of the policy which is a direct spinoff of Emergency Repair Program (ERP) is the Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP) wherein the Federal government, subject to provincial concurrence, is prepared to extend these program benefits to small settlements and isolated communities. This does not mean that the ERP program will be curtailed at once. In those provinces where RRAP agreements cannot be reached, where projects lie outside of designated areas, or where area designations are not yet approved, ERP will be utilized for some time to come.

For many years native people and many northerners have justly complained that housing has been planned for them without reference to their wishes or needs in terms of family size, economic status or life-style. Few northerners, including those with construction skills, have been able to obtain employment during the construction phase, and many houses were badly built - little use being made of local materials even when they were suitable and readily available.

Many northerners, and native people in particular, still do not understand the financial obligations of housing programs, and many may be unable to meet the requirements of regular monthly payments not because of unemployment, but because of seasonal incomes.

Others too, lack the basic living skills required to successfully cope with the demands of operating such strange services as hot water, central heating, and sewer systems.

Implicit in our goal for rural and native housing is not only the provision of shelter, but the creation of employment, job training, and economic development opportunities that will nullify the complaints previously mentioned. The organic development of the Emergency Repair Program has proven to be an important step towards that goal.

nouvelle répartition du temps devait également permettre aux autochtones, durant la poursuite des travaux, de se consacrer partiellement à la chasse et à la pêche dont le produit leur offrait à la fois de la nourriture et des revenus additionnels. Dans certaines régions éloignées, ces activités avaient autrefois causé des problèmes de main-d'oeuvre locale.

Parallèlement au programme de réparations proprement dit, un des groupements devait conclure que, dans nombre de cas, un agrandissement d'une maison devenue trop petite pour une famille donnée est plus avantageux que la construction d'une nouvelle. De plus, de nombreuses familles préfèrent demeurer dans un même logis et éviter les inconvénients et les frais d'un déménagement.

Ce genre de découverte et l'expérience acquise permirent aux divers groupements, désormais réunis en un "Native Housing Group," d'élaborer et de développer une véritable politique de logement. Cette initiative devait être annoncée par le ministre Basford le 7 mars 1974 lors d'un discours dans lequel les objectifs étaient définis sous l'angle quantitatif (50,000 logements à construire ou à acquérir dans les cinq an-

nées à venir), mais aussi qualitatif (appel à la participation des intéressés en tant qu'organismes et administrateurs de leurs propres projets).

Dérivant directement du programme de réparations, le Programme de remise en état des logements permet au gouvernement fédéral, avec l'accord des provinces, de faire bénéficier les secteurs ruraux et les communautés éloignées de ses dispositions. Ce qui ne signifie nullement que le programme de réparations est destiné à être réduit; en fait, dans les provinces où le programme de remise en état ne peut être appliqué, dans les régions non désignées pour la restauration et dans les cas où le projet n'est pas encore approuvé, le programme en question continuera d'être appliqué.

Depuis longtemps, les autochtones et les septentrionaux se plaignent, avec raison, que leurs logements aient été conçus à leur intention sans que soient pris en considération leurs désirs et leurs besoins, par exemple l'importance de leur famille, leur revenu et leur mode de vie. Les habitants du

Nord n'ont généralement pas pu, à quelques exceptions près, participer activement à la construction, même s'ils possédaient les connaissances requises. Fait d'autant plus regrettable que nombre de maisons ont été maladroitement construites et que les matériaux localement disponibles n'ont pratiquement jamais été utilisés même s'ils correspondaient aux besoins.

Beaucoup de septentrionaux, et notamment les autochtones, ne comprennent toujours pas clairement le mécanisme financier qui régit les programmes d'habitation qui leur sont destinés. Il s'ensuit que nombre d'entre eux ne peuvent faire face régulièrement à leurs versements mensuels, non à cause du chômage mais à cause de l'irrégularité des revenus saisonniers.

Certains éprouvent des difficultés d'un autre ordre à s'adapter à l'usage régulier de l'eau courante chaude, du chauffage central et du tout-à-l'égout! . . .

Le but ultime de notre action en faveur des populations rurales et autochtones n'est pas seulement de les munir d'un abri, mais de créer à leur intention des emplois, des cours d'apprentissage et, plus généralement, de les aider à se développer économiquement, ce qui aura pour effet de rendre sans objet les plaintes qu'il ont formulées à ce sujet. La mise en place du Programme de réparations d'urgence constitue sans aucun doute le premier pas vers cet objectif final. . .



Un peu plus tard, les travaux commencent, sous les yeux intéressés d'un groupe d'autochtones.

Watching a new roof being installed.

Photos: CMHC/SCHL — Bill Cadzow

Granville Island, Vancouver

Sheila Fallis

Ms. Fallis is an Editorial Assistant, Information Services, Central Mortgage and Housing Corporation.



Conversion of the eastern end of Granville Island into a park offering a unique view of most of the False Creek area was made possible when the first of many industrial leases on the Island expired.

Libérée des industries à l'expiration des baux, la partie est de Granville Island a été aménagée en parc, pour le plus grand profit des citoyens voisins.

Photo: CMHC/SCHL — Betty Taylor

The False Creek Basin area, located in the heart of downtown Vancouver, is a unique water amenity even for a city perched on the edge of an ocean. It can best be described as an arm of water stretching along a path adjacent to the main downtown area, within easy access of the city center. The "creek" and the low-lying land surrounding it form a basin which is physically well-suited to the creation of a very desirable urban living area.

However, the early patterns of Vancouver's development dictated a far different use for the False Creek Basin. Initial railway development plus easy water accessibility made it an obvious place for industry to locate. In fact it became the early industrial base for the City.

The very things which made False Creek attractive to industry in the early days began to drive up land prices as the city expanded. Gradually it became less and less feasible from an economic point of view to use the Basin for industry. By 1972, most of the industrial concerns were moving further away from the hub of Vancouver. The City government decided to redevelop the whole area as a mixed-income housing and commercial center.

However, one enclave of industry remained, seemingly unaffected by the economic pressures. That area was Granville Island.

Granville Island, located immediately off-shore from the Basin and

connected to it by a causeway began as a small tidal mud flat created by the daily tides of 16 to 18 feet. In 1913, a man-made island was created by fill material dredged from the False Creek. By 1924, it had reached its present day size — 42.8 acres.

In 1915 the Island was acquired by the Federal government for harbour purposes at a cost of \$350,000. The National Harbours Board took over the Island, and retained jurisdiction until 1972 even though its use had long since changed from a port to an industrial and commercial center.

In terms of the City's development plans for the future of False Creek Basin, Granville Island had become an eyesore. Its use was completely incompatible with the proposed residential-commercial complex,

Granville Island, Vancouver

Sheila Fallis

Mme Fallis est rédactrice adjointe aux Services d'information, au Siège de la SCHL.

Le secteur de False Creek, situé au coeur de Vancouver, est pourvu d'une voie d'eau des plus intéressantes, même pour une ville perchée sur le bord de l'Océan. Il s'agit en fait d'un cours d'eau qui serpente le long d'une allée qui relie directement ce secteur au centre-ville. La "crique" et les basses terres qui l'entourent forment un bassin naturel dont la configuration en fait un endroit remarquable pour une implantation à caractère résidentiel.

Dans le passé, toutefois, les dispositions prises pour le développement de Vancouver avaient fait un tout différent usage du secteur de False Creek. La construction d'une ligne de chemin de fer et la proximité de la voie fluviale devaient destiner cette superficie à une vocation industrielle et c'est d'ailleurs de cette façon qu'elle s'est incorporée à la ville.

L'intérêt manifesté par l'industrie devait se traduire par l'augmentation des prix des terrains et ce, au fur et à mesure de l'expansion de la ville. Du point de vue strictement économique, il était graduellement devenu de plus en plus difficile d'utiliser le bassin à des fins industrielles et, en 1972, la plupart des usines avaient quitté le centre de Vancouver. Devant cet état de choses, les autorités décidèrent alors de redévelopper le quartier entier et de le transformer en une zone à la fois résidentielle et commerciale.

Il restait cependant une enclave industrielle dans cette zone, manifestement affectée par les pressions économiques: Granville Island.

Granville Island, située à proximité du rivage et reliée au bassin par une chaussée, a été "créée" par la main de l'homme en 1913 grâce à des boues draguées à False Creek et au mouvement quotidien des vagues. Vers 1924, l'île avait atteint la superficie que nous lui connaissons, soit 42.8 acres. . . Le gouvernement fédéral devait acquérir l'île en 1915 pour la somme de \$350,000 et ce fut ensuite le Conseil des Ports nationaux qui en détint la juridiction jusqu'en 1972, bien qu'au fil des ans, sa vocation portuaire originale ait fait place à des activités industrielles et commerciales.

La ville avait fort à faire pour transformer Granville Island en un district habitable, à la fois résidentiel et commercial et on estime que 30 ans de travaux et la somme de \$600 millions ne seront pas de trop pour remodeler complètement l'horrible perspective qu'offrait alors l'île.

En 1972, le ministre d'État aux Affaires urbaines chargea la firme d'experts Thompson, Berwick, Pratt and Partners d'étudier la planification de Granville Island. La première constatation à laquelle les experts devaient arriver était que l'île était sous-utilisée et mal employée, tout en constituant une véritable "plaie" visuelle dans cette zone centrale de la ville. La conclusion de cette étude était que, vue la situation unique de l'île et les possibilités qu'elle offrait si elle était convenablement urbanisée, Granville Island pourrait devenir un développement résiden-

tiel idéal pour le plus grand bien de cette partie de la ville.

Du point de vue purement financier, il était certain que la ville de Vancouver ne pouvait supporter à elle seule les énormes frais de rénovation de False Creek. Les trois paliers gouvernementaux, ainsi que des entrepreneurs privés, allaient avoir leur mot à dire et c'est dans cette optique que le contrôle de l'île fut confié par le Conseil des ports nationaux à la SCHL en juin 1973. La Société, pour cette opération, paya la coquette somme de \$5.8 millions. La SCHL avait une double raison de procéder à cette acquisition: transformer une zone industrielle en un quartier résidentiel, tout d'abord, mais également utiliser cette superficie comme un catalyseur dans le processus entrepris pour redévelopper le quartier de False Creek. En un mot, la Société espérait accélérer la restauration du centre-ville en prenant comme premier objectif l'île elle-même.

Des 42.8 acres de terrain, plus de trente-trois ont été louées à bail à 39 industriels et environ sept acres des dernières 9.5 furent utilisées pour la création de différents moyens de communication, routes et voies ferrées principalement. La plupart des baux furent accordés pour une durée de 20 ans, avec possibilité de renégociation. Trente-cinq de ces baux expireront en 1983, trois en l'an 2004 et un seulement était parvenu à son terme lors de la transaction de 1973. Les industries demeurées dans l'île offrent un éventail complet de spécialisations et sept d'entre elles emploient plus de 40 personnes.

to be constructed over the next 30 years at an estimated cost of \$600 million.

In 1972 the Ministry of State for Urban Affairs commissioned a consulting firm (Thompson, Berwick, Pratt and Partners) to do a planning study of Granville Island. The firm concluded that at present the Island is underutilized. Furthermore, existing uses appear outdated as well as presenting an unpleasant visual environment to Vancouver's core area. The study concluded by suggesting that the Island's unique situation, nature and focal quality would best serve the future residential environment of the Basin if its new role were subservient to surrounding land uses and yet complementary to them in every attractive sense.

Obviously the City of Vancouver cannot redevelop the entire False Creek Basin area alone. All three levels of government as well as private entrepreneurs will take part in the massive undertaking. Towards this end, control over the Island was transferred from the Harbours Board to CMHC in June, 1973, for \$5.8 million.

CMHC had a two-fold purpose in mind in purchasing Granville Island; firstly to transform it from an industrial complex into a public place; and secondly, to use this as a catalyst for the redevelopment of the False Creek Basin. In a sense, the Corporation hopes to lend added credibility to the False Creek Basin area project by speeding the redevelopment of the Island.

When CMHC bought the 42.8 acre Island, over 33 acres were leased out to 39 industrial users. Slightly over 7 of the remaining 9.5 acres were taken up by roads and railway tracks. Most of the leases were 20 years with renewal options.

Thirty-five will expire by 1983, three expire as late as 2004, and one lease had expired by the time the Island changed hands in 1973. The main industries are heavy machinery sales and service, construction suppliers, metal fabricators, machine toolers and light manufacturers. Seven of these employ more than 40 people.

Obviously this presented several immediate problems, the main one being that no substantive redevelopment could be expected to take place until a large number of leases expired.

Rather than forcefully buying back all the leases immediately, which would have been both disruptive and expensive, CMHC decided to pursue a policy of encouraging the tenants to relocate. Thus far most tenants have been both responsive and cooperative. Negotiations are now underway with a number of tenants holding strategic pieces of land.

As well as these negotiations, there has been a new emphasis on enforcing the original terms of the leases; sub-letting is being discouraged; wherever leases permit, rents are being brought up to market prices; and restrictive covenants in the leases with respect to land use are being enforced.

Last November, the Honorable Ron Basford attended a tree planting ceremony which represented the official opening of a park, located on the eastern tip of Granville Island. The ceremony underlined the one planning stipulation imposed by CMHC in redeveloping the Island, namely that it be first and foremost a public place.

The park itself is located on a 1.27 acre parcel of land which was not under lease when CMHC took over control. The old buildings which were located on the site have all been demolished, except for one, which has been given a facelift and turned into a temporary office. From here the newly appointed manager will work with tenants and the public in planning redevelopment.

Most important of all, citizen input into the planning is being sought. A brochure has been printed, describing the Island. It is being distributed to all civic-minded groups in Vancouver that have shown interest in the fate of Granville Island. Briefs, ideas and proposals have been invited. It is hoped that when all interested citizens have had their say, an overall plan can be drawn up.

It is envisaged that Granville Island will be a public place, a "people place". It is probable that it will be composed largely of open spaces: parks, walkways, gardens and picnic areas. It has been proposed that a pathway be installed along the shoreline of the south side of the Island, and that the shoreline itself feature space for public mooring and boating. Part of the Island may, perhaps, be used for small innovative housing units, or interesting shops and restaurants, or theaters and other cultural centers.

After reviewing public response to the call for development suggestions, a special planning team will draw up final plans which, hopefully, will result in an attractive and well-used recreational facility for the people of Vancouver, which could form a hub for the entire False Creek Basin area.

La présence de ces industries constituait le problème le plus urgent et le plus complexe à régler pour les planificateurs, d'autant plus que rien ne pouvait pratiquement être entrepris avant l'expiration de la majorité des baux.

Plutôt que de forcer les détenteurs de baux à la résiliation de leurs droits, opération coûteuse et perturbatrice, la SCHL préféra les encourager à se réinstaller ailleurs, politique qui jusqu'à présent généralement a reçu l'approbation des intéressés. Des négociations sont encore en cours avec plusieurs détenteurs de terrains d'importance vitale pour le redéveloppement du quartier.

Parallèlement à ces négociations, on s'est efforcé de faire respecter les clauses originales des baux, par exemple en décourageant la sous-location, en réajustant les loyers au cours du marché et en appliquant les clauses restrictives qui régissent l'utilisation des terres.

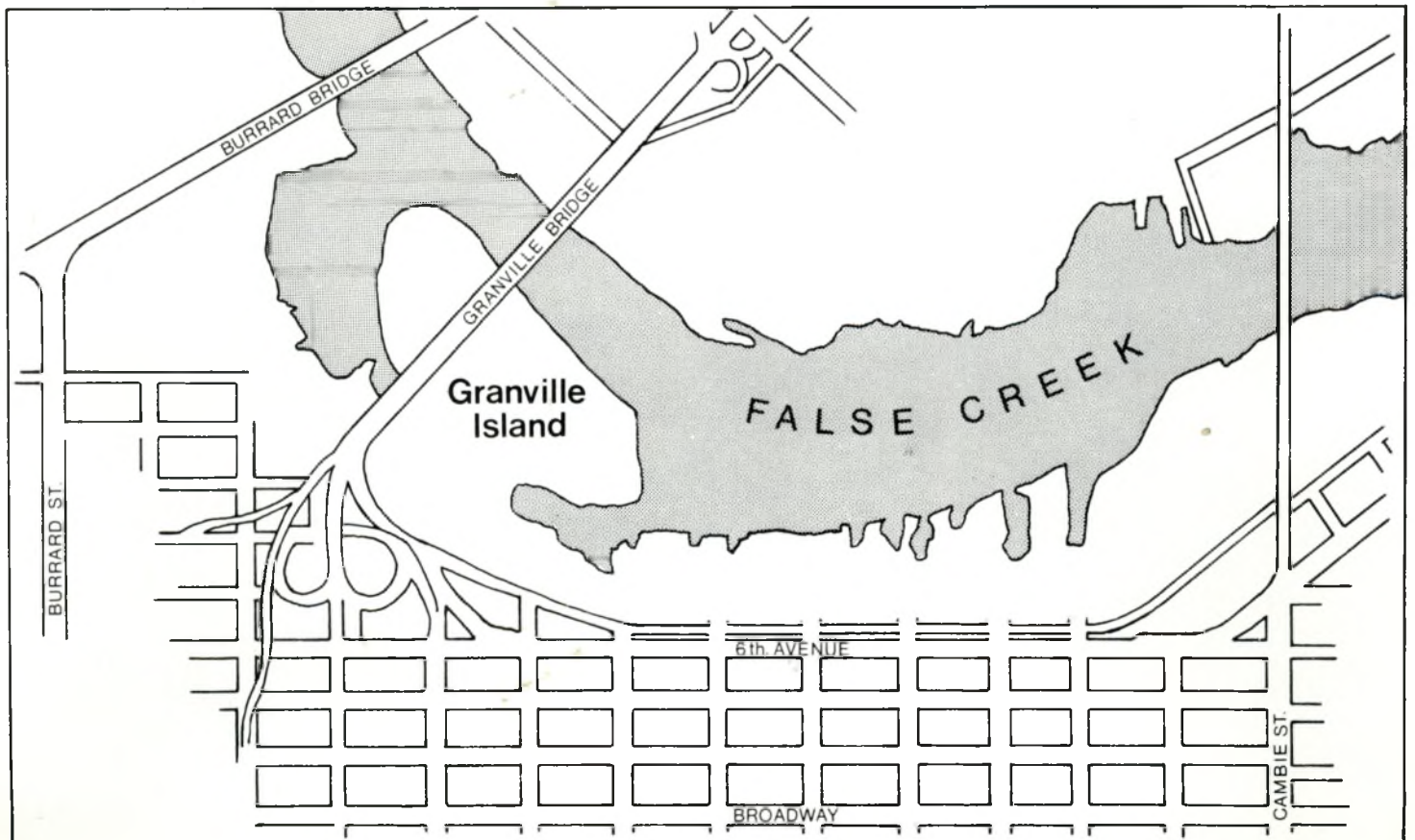
En novembre 1973, l'honorable Ron Basford plantait officiellement le premier arbre du nouveau parc en voie d'aménagement à l'est de l'île. Cette cérémonie symbolique marquait le désir de la Société de transformer complètement ce secteur pour le plus grand bien du public.

Le parc en question occupe 1.27 acre de terrain qui n'étaient plus loué lorsque la SCHL en assura le contrôle. Tous les bâtiments anciens qui s'y trouvaient encore ont été démolis, à l'exception d'un seul, qui a été transformé en bureaux provisoires pour le nouveau gérant chargé du réaménagement et des relations avec les locataires et le public en général.

La participation du public est par ailleurs sollicitée et une brochure descriptive de l'île a été distribuée à tous les groupements de citoyens de Vancouver qui s'intéressent au sort de Granville Island. On a demandé des avis, des idées, des suggestions avec l'espoir de mettre au point un plan final de réaménagement, à la satisfaction générale.

Granville Island devrait donc devenir un endroit public, ouvert à tous et destiné au délassement des citoyens qui y trouveraient des espaces verts, des zones boisées, des promenades, des jardins et des espaces aménagés en vue de futurs pique-niques. Une allée pourrait serpenter le long du rivage sud de l'île qui serait par ailleurs équipé pour le canotage et l'amarrage des bateaux de plaisance. Une partie de l'île pourra accueillir des boutiques et des restaurants, des théâtres et des locaux à vocation culturelle ainsi que des types expérimentaux de maisons.

Une équipe spéciale de planificateurs, qui s'inspireront largement de toutes les suggestions émises par le public, mettra au point la formule définitive qui fera de cette zone autrefois défavorisée de Vancouver un point d'attraction majeur de la métropole de l'ouest du pays.



Beyond Shelter

When "Beyond Shelter," a study of senior citizens' housing financed under the National Housing Act was published in the summer of 1973, its 48 recommendations to improve housing for the elderly created great interest.

A complete housing package includes not just shelter, but access to recreation facilities and social and transportation services as well, the study says, because the world of the elderly is their housing development and its surroundings.

This senior citizens' highrise in Ottawa is conveniently located within walking distance of a small shopping center.

"Beyond Shelter" includes surveys, case studies and analysis of the legislation affecting more than 23,900 self-contained housing units and 7,900 hostel beds in 746 developments built between 1946 and 1970, 90 per cent of it under NHA.

The study was conducted by the Canadian Council on Social Development with the aid of a grant from Central Mortgage and Housing Corporation. Recommendations were made in four major areas.

Cette résidence pour personnes âgées a été construite à toute proximité d'un centre commercial d'Ottawa.

A major factor in user satisfaction was management style, the study emphasized. Management in senior citizens' housing needs to be greatly upgraded and professionalized. Higher salaries, training programs and career advancement would do much to attract capable staff.

"Beyond Shelter" stresses the importance of developing preventive health services to aid the elderly in their own home so that they can be as independent as possible and continue to live outside institutions. Included in these services are nutritional counselling, meal services and nursing care.



Plus qu'un gîte

Lorsque "Plus qu'un gîte," étude portant sur les logements pour personnes âgées, financés aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, fut publiée au cours de l'été 1973, ses 48 recommandations en vue d'améliorer de tels logements soulevèrent un vif intérêt.

Un logement, même complet, n'est pas seulement un gîte ou un abri, mais devrait comporter un accès facile aux distractions et aux communications diverses, mentionne l'étude, car l'univers des personnes âgées se limite généralement aux lieux qu'elles occupent d'une façon permanente et aux alentours immédiats.

"Plus qu'un gîte" inclut des exposés, des études de cas et une analyse des règlements légaux qui concernent plus de 23,900 logements complets et 7,900 lits dans des résidences, l'ensemble réparti dans 746 ensembles construits entre 1946 et 1970, dont 90 pour cent aux termes de la LNH. Cette étude a été menée à bien par le Conseil canadien de développement social, à l'aide d'une subvention de la Société centrale d'hypothèques et de logement. Les recommandations énoncées se divisent en quatre groupes majeurs.

Il ressort en premier lieu que la satisfaction de l'usager dépend largement de la façon dont son logement – ou groupe de logements – est administré. L'administration de tels logements, selon les auteurs, doit être profondément améliorée et confiée à des professionnels pour lesquels des salaires plus élevés, des programmes de formation et un espoir de promotion doivent être prévus afin de rendre leurs fonctions plus attrayantes.



Un cours de physiothérapie, donné dans un centre de rééducation pour personnes âgées de Nipawin, en Saskatchewan, donne aux malades exercice et détente.

The physiotherapy 'class' in a senior citizens' nursing home in Nipawin, Sask., provides welcome exercise and entertainment.

L'étude souligne l'importance de développer les services sanitaires préventifs, afin d'aider les personnes âgées à domicile, ce qui a pour premier effet de leur laisser une vie indépendante et leur évite le transfert dans des institutions spécialisées. De tels services devraient comporter, outre les soins médicaux de première urgence et de routine, des conseils sur une nutrition saine et équilibrée et la confection des repas.

Les ensembles de logements pour personnes âgées, poursuit l'étude, devraient être construits à proximité des principaux services communautaires tels que les centres d'achat, les organismes

socio-récréatifs et les églises. Les responsables de tels ensembles devraient veiller à ce que les locataires aient un accès facile et rapide à ces diverses facilités ou qu'un système de transport adéquat soit assuré avant de donner le feu vert à la construction proprement dite.

Des animateurs sociaux devraient être désignés pour chaque nouvel ensemble afin d'aider les locataires à s'adapter à leur nouveau milieu, de les aider à organiser leurs loisirs et de les encourager à partager les activités récréatives organisées pour eux. Des salles de bricolage, une bibliothèque et des espaces réservés à l'exercice physique devraient être prévus lors de la planification de tels ensembles.

Housing developments for the elderly should be built in association with major community facilities such as shopping areas, recreation centers and churches, the study says. If they are not included in the development, they should be located nearby. Sponsors should be able to show that tenants will have satisfactory access to community facilities or provide a transportation system so the facilities can be easily reached before approval is given for their project.

Social animators should be assigned to each development to help new residents adjust, assist in planning recreational programs and encourage the residents' involvement and participation in recreation activities. Crafts and hobby rooms, library services and opportunities for physical exercise should be available.

Because of widespread interest in the study, the Canadian Council on Social Development requested and received a \$29,500 grant from Central Mortgage and Housing Corporation to partially cover the cost of conducting workshops in each of the five regions of Canada. The workshops are designed to discuss the recommendations made in "Beyond Shelter" and inform those involved about what is being done and what can be done in both the public and private sector to improve housing conditions for the elderly.

The workshops are also intended to encourage action on the part of local/regional organizations, to involve them in identifying the recommendations that can be acted upon and in developing further recommendations if necessary.

The first workshop, for Manitoba and Saskatchewan, was held in Winnipeg, April 22-23. Among those invited were housing management personnel, representatives of the three levels of government, senior citizens' groups, residents of senior citizens' projects, voluntary agencies that provide the elderly with community and personal services, academics and professionals whose direct interest is housing the elderly.

The delegates were able to attend any two of four discussion groups. The topics discussed, based on "Beyond Shelter" were: access to health, social and recreational services; community contact and residential involvement; design, location and funding of housing projects for senior citizens; and management and staffing of housing projects. In a final plenary session, the participants discussed their conclusions with government ministers, department heads and municipal politicians.



Les activités récréatives de groupe facilitent les rapports sociaux entre les membres de cette communauté.

Social and recreational activities provide needed companionship and social contact.

Photos: CMHC/SCHL

En raison de l'intérêt général de l'étude, le Conseil canadien de développement social a sollicité et obtenu de la SCHL une subvention de \$29,500 afin de couvrir partiellement les frais encourus par l'organisation d'ateliers de travail dans chacune des cinq régions du Canada. Ces derniers sont destinés à provoquer des discussions sur l'étude elle-même et sur les recommandations qu'elle présente, en plus d'informer les personnes intéressées sur ce qui est fait et ce qui pourrait l'être, dans les secteurs public et privé, pour améliorer les conditions de vie des personnes âgées.

Les ateliers de travail ont également pour but de stimuler l'action des organismes régionaux et locaux, de les inciter à tenir compte des recommandations contenues dans le rapport et, si cela s'avère nécessaire, d'en formuler de nouvelles.

La première de ces rencontres eut lieu à Winnipeg les 22 et 23 avril, à l'intention des représentants de la Saskatchewan et du Manitoba. Parmi les invités, on notait la présence d'administrateurs, de représentants des trois paliers de gouvernement et d'associations de personnes âgées, de locataires d'ensembles de logements pour personnes âgées ainsi que de représentants d'organismes privés



Les bibliothèques, telle celle de la Résidence Angelica, à Montréal, sont aussi fréquentées qu'appréciées.

Libraries, such as this one in the Residence Angelica, Montreal, are well patronized and much appreciated.

et divers professionnels qui, tous, à titre quelconque, avaient à se pencher sur le problème du logement des personnes retirées de la vie active.

Les délégués eurent tous la possibilité d'assister aux débats des quatre groupes de discussion. Les sujets traités, inspirés directement de l'étude "Plus qu'un gîte," étaient les suivants: les services socio-récréatifs et de santé, les contacts communautaires et inter-résidentiels, l'emplacement, le style et la fondation d'ensembles

de logements pour personnes âgées et la gestion et l'entretien de tels ensembles. Lors de la dernière assemblée plénière, les participants à cette séance d'étude présentèrent leurs conclusions et en discutèrent avec des représentants du gouvernement et des ministères et des hommes politiques régionaux.

Les occupants de cette résidence pour personnes âgées de Victoria, en Colombie-Britannique (organisée sous les auspices du Club Oak Bay Kiwanis) ont aménagé eux-mêmes leur jeu de galets.

These residents of the Oak Bay Kiwanis senior citizens' project in Victoria, B.C., are marking out their own shuffleboard court.



Housing Subsidy Program Renewed

The federal and provincial governments have renewed a rent supplement program that is currently providing housing for almost 1,500 low-income Metro families.

Announcement of the renewal, for the fourth consecutive year, was made jointly by Ron Basford, federal urban affairs minister, and Ontario Housing Minister Sidney Handleman.

Under the program, which this year will be expanded by about 40 per cent, families on public housing waiting lists are moved into private accommodation made available by developers.

Ottawa and the province pay the difference between the rent that would be paid by the family in a housing project and the amount charged by the developer. Since 1971, these subsidies have totalled \$4 million.

The total number of units acquired in the past three years across the province is 2,644 and 1,100 will be added this year.

Toronto Daily Star,
April 17, 1974

17 B.C. Non-profit Groups to Get Loans for Housing

Housing for senior citizens and handicapped and low-income persons will be made possible by federal government loans to non-profit groups in B.C., Urban Affairs Minister Ron Basford announced recently in Vancouver.

Seventeen Central Mortgage and Housing Corporation loans and contributions totalling \$14,398,081 will be made available to religious organizations and service clubs to provide public housing for the disadvantaged.

Among recipients is the Vancouver Kiwanis Senior Citizens Housing Society, for construction of 90 senior citizens' apartments, nine designed for persons confined to wheelchairs.

Other loans are granted to: St. Mary's Ukrainian Senior Citizens Housing Society, Vancouver; The

Hope for the Low Wage Earner

The province's new \$35 million housing program won't bring down housing costs, but it will open up the possibility of home ownership to more people.

Heavy emphasis in the four-year plan, announced in the budget in April is placed on acquiring and servicing land which will be sold to prospective homeowners at cost, thus eliminating price increases resulting from land shortages and-or speculation. The program marks the first time the provincial government will

Lutheran Project Development Society of B.C. for a structure for seniors near Vancouver city hall; The Coast Foundation Society for improvements to an existing building; The Vancouver Mental Patients Association Society for the purchase and renovation of an existing two-storey building; The North West Vancouver Temple Society for the construction of two senior citizens apartment towers; the North Shore Elderly Citizens Society; the Services Society of B.C. chapter of the Imperial Order of Daughters of the Empire for a seniors apartment in Burnaby.

Other loans are being provided for the Finnish Canadian Rest Home Association, Burnaby; the Langley Senior Citizens Society; The Richmond Legion No. 5 Senior Citizens Society; the Vernon Housing Association for housing for limited income families; The Qualicum-Parksville Kiwanis Housing Association; The Kelowna Group Living Home Society for housing for teen-age girls; the General George R. Pearkes Royal Canadian Legion Senior Citizens Housing Society for a senior citizens complex in Nanaimo; the Okanagan-Similkameen Housing Society for Handicapped Persons in Penticton; and the Nelson Jubilee Manor Society, for seniors' accommodation in Nelson.

The Province, Vancouver,
April 27, 1974

become seriously involved in land-banking, previously only undertaken for specific projects.

Through its agent, the Newfoundland and Labrador Housing Corporation, the government hopes to service some 3,000 lots per year for the next four years. This goal compares to the annual average of less than 1,000 lots serviced by the corporation in the past. The St. John's area alone is due to receive 1,200 new lots this year as a result of the program, all of them in the Mount Pearl New Town area.

Another significant aspect of the government program could give as many as 1,000 people, who otherwise would not have the chance, an opportunity to buy their own homes. This part of the province's war on housing costs offers annual grants of up to \$300 a year to help homeowners meet their mortgage payments under a Central Mortgage and Housing scheme introduced last year.

Called Assisted Home Ownership Program (AHOP), the federal plan allows people in the \$6,000 to \$11,000 annual income range to borrow up to \$30,000 at preferred interest rates. CMHC will also make a grant of up to \$300 a year to cover a portion of the mortgage payments, and the province has now agreed to match this contribution.

The remainder of the province's new housing program is aimed at encouraging homeownership in rural areas and substantially increasing the number of subsidized housing units around the province.

The Evening Telegram,
St. John's,
May 4, 1974

Le champ d'action de la Société d'habitation du Québec sera élargi

Le ministère des Affaires municipales, M. Victor Goldbloom, a déposé un projet de loi (bill 1) visant à élargir considérablement le champ d'action de la Société d'habitation du Québec.

Ce projet de loi vise d'abord à ajuster la législation québécoise à la nouvelle loi canadienne de l'habitation, adoptée en juin 1973.

Elle élargit du même coup le champ d'action de la SHQ, organisme créé pour aider le financement de logements pour individus à faibles revenus.

La SHQ a demandé \$100 millions de prêts à la Société centrale d'hypothèques et de logement du Canada pour 1974, comparativement aux \$70 millions obtenus en 1973.

Le Devoir,
9 avril

Rénovation urbaine: succès complet à Longueuil

Deux projets semblables qui se poursuivent depuis cinq ans dans la ville de Longueuil démontrent que la rénovation urbaine peut se faire humainement, à peu de frais et sans soulever de récriminations.

Ces deux projets ont permis à la Ville de Longueuil de prendre une part de \$8.5 millions des \$50 millions mis à la disposition du Québec par Ottawa, à la suite de l'entente de 1969.

La Ville de Longueuil est l'une des rares au Québec (pour ne pas dire la seule) qui connaît un surplus d'environ \$1 million sur ses projets de rénovation urbaine. Pour ne pas perdre cette somme en subventions, la Ville de Longueuil a décidé de l'investir dans des services supplémentaires dans les secteurs rénovés.

La Presse,
10 avril

Entre le rêve et le cauchemar, pas de choix pour le propriétaire à revenu modeste

En 1969, la Société centrale d'hypothèques et de logement (SCHL) lançait son premier programme pour faciliter l'accès à la propriété aux familles à revenu modeste. Or, depuis 1970, au moins quatorze des projets, nés à la suite de ces différents programmes, ont fait la manchette des journaux à cause de problèmes de construction graves et généralisés. Cette situation a été jugée suffisamment grave pour que le Réveil du Consommateur (organe d'information de l'Institut de Promotion des Intérêts du Consommateur) en fasse l'objet principal de trois numéros, celui qui vient tout juste de sortir et les deux prochains.

Le Jour,
16 avril

Programme de la SCHL pour protéger l'acheteur

Le gouvernement est en train d'étudier des moyens d'élaborer un régime de garanties qui pourra s'appliquer dans tout le pays. Les changements apportés récemment à la Loi nationale sur l'habitation grâce aux nouvelles dispositions de l'article 8.1 sont un pas dans cette direction.

Si le constructeur d'une maison financée à l'aide d'un prêt à versements différés, consenti aux termes de la LNH, fait faillite ou devient insolvable avant d'avoir achevé la maison qu'il a vendue, la Société centrale d'hypothèques et de logement est maintenant autorisée à verser à l'acheteur le montant qui paraît nécessaire pour achever les travaux.

Le Soleil,
4 mai

Depuis 1971, plus de 5 millions de profits. Les HLM, c'est payant pour la ville!

Depuis 1971, soit depuis seulement trois ans, la ville de Montréal, avec son programme "social" d'habitations à loyer modique, a réalisé un profit net de \$5,102,000, et tout laisse croire que ces profits iront en augmentant durant les prochaines années.

Au moment d'entreprendre la réalisation d'un projet, la ville de Montréal est subventionnée par la Société centrale d'hypothèques et de logement (la SCHL fédérale) et par la Société d'habitation du Québec. La subvention est énorme: elle est de l'ordre de 95%. Montréal ne fournit que 5% du coût du projet. La SCHL fournit donc 90% du coût, dans chaque projet, et la SHQ 5%.

Depuis 1967, la ville de Montréal a ainsi construit 4,224 logements à loyer modique et elle en a restauré environ 2,000, ce qui, de l'avis de tous les organismes sociaux de Montréal, est nettement insuffisant.

Montréal Québec-Presse,
5 mai

Government Grants Aid Indian Housing Program

VICTORIA — The government has granted \$69,573 to help the B.C. Association of Non-Status Indians (BCANSI) build homes in remote areas, Housing Minister Lorne Nicolson has announced.

The grant is B.C.'s share of a federal-provincial agreement to provide staffing for Native Housing Ltd., the house-building arm of BCANSI. The provincial share under the agreement is 25 per cent, the federal share 75 per cent.

The money will help the association in its plan to build 3,500 new houses by 1980, buy 1,750 existing houses, and rehabilitate 1,750 existing houses. This year the association hopes to build homes in Fort St. James, Hazelton, Kelly Lake, Moberly Lake, Atlin, Lower Post, Good Hope Lake, Dease Lake, Telegraph Creek and Cassiar.

Nicolson said he hopes BCANSI will use other provincial housing programs wherever possible.

The Province, Vancouver,
May 18, 1974

CMHC Loan Gets Approval

FREDERICTON — The Fredericton office of Central Mortgage and Housing Corporation has announced approval by Urban Affairs Minister Ron Basford of CMHC loans and contributions totalling \$137,230 to Green and Pleasant Land Inc. for low-income family housing in Fredericton. The funds will assist in the acquisition of five existing houses and in their repair and conversion to provide 10 two and three-bedroom apartments. The development is being undertaken by a locally-sponsored non-profit organization, Green and Pleasant Land Inc. Of the total federal commitment, a \$100,007 loan and \$12,223 contribution is being provided under non-profit provisions of the National Housing Act.

The Evening Times-Globe,
Saint John,
May 30, 1974

Home Improvement for 6 Neighborhoods

Six Saskatchewan centres, including Regina, will receive grants under the federal-provincial Neighborhood Improvement Program, Don Cody, minister responsible for the Saskatchewan Housing Corporation, has announced.

Regina is eligible for up to \$517,000 in grants and a loan of up to \$150,000 for its improvement program for the area bordered by 3rd Ave. N. and the CPR mainline and Albert St. and Winnipeg St.

There are about 740 homes in the area and 120 need major repairs, a recent report to the Planning Commission stated. Another 135 should be purchased and torn down, it said.

Residents of that area have low to moderate incomes and loans from the program will be judged on the basis of income. Up to \$5,000 will be available to each homeowner, depending on income, with a maximum of \$2,500 in the form of forgivable loans.

The other areas are Estevan, which is eligible for \$178,000 in grants and \$45,000 in loans; Hudson Bay with \$157,000 grant and a loan of up to \$110,000; Meadow Lake, which will receive \$203,000 in grants and a loan of up to \$121,000; Melville, eligible for \$240,000 grants and \$150,000 loans; and Prince Albert with \$353,000 in grants and \$200,000 loans.

The grant and loan amounts were determined on the basis of municipal applications, submitted to the Saskatchewan Housing Corporation.

Eight municipalities are being considered for phase two eligibility and designation of these municipalities should be announced shortly.

These areas are Canora, Kamsack, Kindersley, Martensville, Nipawin, North Battleford, Saskatoon and Weyburn.

The program is a continuing one and municipal applications for the 1975 program will be considered in the fall.

Regina Leader Post,
June 12, 1974

Apartments Ready for Single People

Central Park Plaza, a 158-suite apartment block for single persons on low incomes, was officially opened in June.

The eight-storey structure, located at 239 12th Ave. S.W., was built by Mountstephen Construction Ltd. It was described by Central Mortgage and Housing Corporation officials as "innovative and badly needed."

Each compact apartment contains kitchen area, bathroom and combination living-sleeping room. Each of the Central Park Plaza suites rents for only \$92.50 a month.

"This project puts modern, private accommodation within reach of people who previously could afford only sub-standard accommodation in downtown Calgary," says Vern Brewer, president of Mountstephen.

Under a new CMHC plan, which makes the low rents possible, two floors of commercial space in the building will help to subsidize the costs of building and maintaining the apartments.

The continuing downtown building boom has meant the removal of much of the low-cost housing formerly available in the close-in area.

"The fact that our apartments are renting very quickly confirms that we are filling a definite need, which has been traditionally regarded as unprofitable and therefore impossible by other developers," Mr. Brewer said. "This is an example of how a government body can meet a pressing social need without bypassing or stifling the free enterprise system."

The Calgary Herald,
June 29, 1974

**La SHQ a prêté
\$3.3 millions pour la
rénovation urbaine en 1971-72**

La Société d'habitation du Québec a versé au cours de l'exercice financier de 1971-72, un total de \$9,837,145 en subventions et consenti des prêts se chiffrant à \$3,350,711 aux municipalités pour la rénovation urbaine.

La Société a eu également au cours de cet exercice financier, le mandat spécial de préparer un programme de relogement à la suite du sinistre de Saint-Jean-Vianney en mai 1971.

Au sommaire des engagements financiers globaux pour la rénovation, la SHQ a approuvé 161 projets.

Le Soleil,
21 mai

250 nouveaux logis

Un immeuble de 250 logis sera érigé à l'angle des rues Bank et Somerset par la Société d'habitation de l'Ontario en vue de loger des personnes âgées. L'édifice de 18 étages logera des établissements commerciaux au rez-de-chaussée. Le coût du loyer sera proportionnel aux revenus des résidents.

Le coût de la construction et les frais d'entretien seront partagés entre la Société centrale d'hypothèques et de logement (50 pour cent), la Société d'habitation de l'Ontario (42.5 pour cent) et la municipalité d'Ottawa (7.5 pour cent). D'autre part, la ville d'Ottawa s'engage à payer sa part des frais, en versant \$36,990 annuellement.

Le Droit,
22 mai

**Basford rejette les critiques
contre le programme du logement**

Le ministre fédéral des Affaires urbaines, M. Ron Basford, a nié hier lors d'une conférence de presse que les nouveaux seuils de prix annoncés la semaine dernière par le premier ministre Trudeau pour le programme d'aide à l'accession de la propriété résidentielle soient si bas que les familles en quête de maisons dans les grands centres ne parviendront pas à en trouver à des prix leur permettant de profiter du programme.

La révision du programme, a soutenu ensuite M. Basford, est loin d'être insignifiante, puisqu'elle entraînera des déboursés supplémentaires de \$200 millions cette année.

Le Devoir,
11 juin

Statistics

Activity under the
National Housing Act

January-June, 1974

Données statistiques

L'activité aux termes de la
Loi nationale sur l'habitation

de janvier à juin 1974

ACTIVITY UNDER THE NATIONAL HOUSING ACT
L'ACTIVITÉ AUX TERMES DE LA LOI NATIONALE SUR L'HABITATION

January-June 1974
de janvier à juin 1974

NEW HOUSING NOUVELLES HABITATIONS	NFLD. T.-N.	P.E.I. Î.-P.-É.	N.S. N.-É.	N.B. N.-B.	QUE. QUÉ.	ONT. ONT.	MAN. MAN.	SASK. SASK.	ALTA. ALB.	B.C. C.-B.	N.W.T. T.N.-O.	YUKON YUKON	CANADA CANADA
Approved Lenders Prêteurs agréés													
Section 6 Home-Owner & Rental													
<i>Article 6 Propriétaires-occupants et log. à loyer</i>													
Loans/Prêts	87	2	103	92	2,258	4,187	950	376	1,259	1,122	8	15	10,459
\$000	3,377	43	2,944	2,205	70,487	192,357	24,736	13,144	41,132	38,128	1,253	444	390,250
Units/Unités	184	2	118	92	3,529	7,779	951	646	1,524	1,614	59	15	16,513
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	—	—	160	1,101	—	—	260	—	—	—	1,521
CMHC Direct Loans Prêts directs — SCHL													
Section 15 Entrepreneur Low Rental													
<i>Article 15 Entrepreneurs — log. à bas loyer</i>													
Loans/Prêts	—	—	—	—	—	1	4	—	—	5	—	—	10
\$000	—	—	—	—	—	5,552	3,631	—	—	4,238	—	—	13,421
Units/Unités	—	—	—	—	—	462	242	—	—	268	—	—	972
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	—	—	—	—	26	—	—	—	—	—	26
*Section 15.1 Non-profit Low Rental													
<i>*Article 15.1 Log. à bas loyer — Soc. sans but lucratif</i>													
Loans/Grants	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Prêts/Subventions	1	1	4	7	—	13	1	5	5	22	—	—	59
\$000	788	2,813	2,858	11,196	—	15,142	211	1,205	3,705	17,781	—	—	55,699
Units/Unités	—	—	11	531	—	593	—	1	152	1,355	—	—	2,643
H. Beds/Pl. dans foyers	76	236	249	277	—	474	25	126	355	318	—	—	2,136
*Section 34.15 Assisted Home-Ownership													
<i>*Article 34.15 Aide à l'acquisition d'une maison</i>													
Loans/Grants	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Prêts/Subventions	191	17	153	113	1,979	788	53	298	185	233	—	—	4,010
\$000	4,920	370	3,589	2,353	39,151	20,562	1,111	5,370	4,234	6,063	—	—	87,723
Units/Unités	191	17	153	113	1,979	788	53	298	185	233	—	—	4,010
*Section 34.18 Cooperatives													
<i>*Article 34.18 Coopératives</i>													
Loans/Grants	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Prêts/Subventions	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3	—	—	3
\$000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,959	—	—	4,959
Units/Unités	—	—	—	—	—	—	—	—	—	241	—	—	241
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Section 40 F/P Housing													
<i>Article 40 Logements F/P</i>													
Rental Projects/ Logements à loyer	1	—	6	—	—	—	—	12	—	6	—	—	25
Federal Investment \$000/ Investissement fédéral \$000	5,813	—	4,133	—	—	—	—	5,966	—	5,756	—	—	21,668
Units/Unités	250	—	252	—	—	—	—	445	—	287	—	—	1,234
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	—	—	—	—	—	—	—	76	—	—	76
Sales Projects/ Ensembles à vendre	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Loans/Prêts	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
\$000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Units/Unités	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Section 43 Public Housing													
<i>Article 43 Logements sociaux</i>													
Loans/Prêts	—	1	—	1	—	27	2	—	2	2	1	—	36
\$000	—	1,814	—	345	—	32,953	1,513	—	2,236	5,627	632	—	45,120
Units/Unités	—	96	—	15	—	2,484	110	—	161	262	20	—	3,148
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Section 47 Students													
<i>Article 47 Étudiants</i>													
Loans/Prêts	—	—	—	—	—	—	—	1	—	—	—	—	1
\$000	—	—	—	—	—	—	—	300	—	—	—	—	300
Units/Unités	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	—	—	—	—	—	156	—	—	—	—	156
Sections 58-59 Other Home-owner and Rental													
<i>Articles 58-59 Autres prêts — Propriétaires-occupants et log. à loyer</i>													
Loans/Prêts	136	10	28	34	195	32	—	7	42	9	3	—	496
\$000	3,702	204	652	713	4,474	817	—	131	1,076	149	91	—	12,009
Units/Unités	138	10	28	35	231	32	—	7	42	9	3	—	535
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

EXISTING HOUSING LOGEMENTS EXISTANTS	NFLD. T.-N.	P.E.I. Î.-P.-É.	N.S. N.-É.	N.B. N.-B.	QUE. QUÉ.	ONT. ONT.	MAN. MAN.	SASK. SASK.	ALTA. ALB.	B.C. C.-B.	N.W.T. T.N.-O.	YUKON YUKON	CANADA CANADA
Approved Lenders Prêteurs agréés													
Section 6 Home-owner and Rental													
<i>Article 6 Propriétaires-occupants et log. à loyer</i>													
Loans/Prêts	48	12	68	80	2,018	3,643	1,253	813	2,024	2,559	2	22	12,542
\$000	996	212	1,571	1,756	42,060	85,232	26,112	16,349	49,173	68,031	61	618	292,171
Units/Unités	48	12	69	83	2,368	3,693	1,258	830	2,043	2,683	2	22	13,061
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Section 28 Home Improvement Loans													
<i>Article 28 Prêts pour l'amélioration de maisons</i>													
Loans/Prêts	84	44	230	138	381	654	69	31	261	510	—	—	2,402
\$000	217	123	560	374	1,320	1,885	165	84	691	1,526	—	—	6,945
Units/Unités	90	61	268	168	687	703	70	34	268	557	—	—	2,906
CMHC Direct Loans Prêts directs — SCHL													
Section 15 Entrepreneur Low Rental													
<i>Article 15 Entrepreneurs — log. à bas loyer</i>													
Loans/Prêts	—	—	—	—	15	—	—	—	—	1	—	—	16
\$000	—	—	—	14	481	—	—	—	—	172	—	—	667
Units/Unités	—	—	—	—	71	—	—	—	—	15	—	—	86
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
*Section 15.1 Non-profit Low Rental													
<i>*Article 15.1 Log. à bas loyer — Soc. sans but lucratif</i>													
Loans/Grants	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Prêts/Subventions	—	4	11	6	—	27	3	9	7	9	—	—	76
\$000	—	36	86	78	—	1,306	49	339	260	945	—	—	3,099
Units/Unités	—	4	11	7	—	54	3	11	2	35	—	—	127
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	—	6	—	87	—	12	38	78	—	—	221
*Section 34.15 Assisted Home-Ownership													
<i>*Article 34.15 Aide à l'acquisition d'une maison</i>													
Loans/Grants	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Prêts/Subventions	44	23	125	131	914	1,320	479	90	383	695	—	1	4,205
\$000	974	417	2,667	2,635	16,634	30,738	8,901	1,353	8,046	16,837	—	27	89,229
Units/Unités	44	23	125	131	914	1,320	479	90	383	695	—	1	4,205
Section 34.18 Cooperatives													
<i>Article 34.18 Coopératives</i>													
Loans/Grants	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Prêts/Subventions	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
\$000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Units/Unités	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Section 40 F/P Housing													
<i>Article 40 Logements F/P</i>													
Rental Projects/ Logements à loyer													
Federal Investment \$000/ Investissement fédéral \$000	—	—	14	—	—	—	—	—	—	235	—	—	249
Units/Unités	—	—	1	—	—	—	—	—	—	18	—	—	19
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Section 43 Public Housing													
<i>Article 43 Logements sociaux</i>													
Loans/Prêts	—	—	—	1	—	1	—	—	—	—	—	—	2
\$000	—	—	—	1,061	—	195	—	—	—	—	—	—	1,256
Units/Unités	—	—	—	60	—	10	—	—	—	—	—	—	70
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Section 47 Students													
<i>Article 47 Étudiants</i>													
Loans/Prêts	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
\$000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Units/Unités	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Sections 58–59 Other Home-Owner and Rental													
<i>Articles 58–59 Autres prêts — Propriétaires-occupants et log. à loyer</i>													
Loans/Prêts	99	19	60	57	341	222	72	40	161	48	2	—	1,121
\$000	1,913	344	1,189	991	6,623	4,379	1,008	591	3,293	959	40	—	21,330
Units/Unités	101	19	61	57	390	223	72	40	161	48	2	—	1,174
H. Beds/Pl. dans foyers	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Section 44 Rental Subsidy													
<i>Article 44 Subvention au loyer</i>													
Projects/Projets	—	1	1	—	—	21	4	—	1	1	—	—	29
\$000 (estimated/estimatif)	—	79	8	—	—	862	105	—	95	193	—	—	1,342

OTHER CMHC LOANS AUTRES PRÊTS DE LA SCHL	NFLD. T.-N.	P.E.I I.-P.-É.	N.S. N.-É.	N.B. N.-B.	QUE. QUÉ.	ONT. ONT.	MAN. MAN.	SASK. SASK.	ALTA. ALB.	B.C. C.-B.	N.W.T. T.N.-O.	YUKON YUKON	CANADA CANADA
*Sections 27.2- 27.5 Neighborhood Improvement													
*Articles 27.2- 27.5 Amélioration des quartiers													
Loans/Prêts	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1
Grants/Subventions \$000	1	—	—	—	—	16	—	—	1	6	—	—	24
Projects/Projets \$000	1,118	—	—	—	—	10,750	—	—	1,031	3,645	—	—	16,544
Projects/Projets	2	—	—	—	—	16	—	—	1	6	—	—	25
*Section 37 Development Program													
*Article 37 Programme de recherche appliquée													
Projects/Projets \$000 (estimated/estimatif)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Section 40 F/P Land Assem- bly													
Article 40 Aménagement de terrains F/P													
Projects/Projets Federal Investment \$000/ Investissement fédéral \$000	1	—	—	—	—	—	—	—	—	2	—	—	3
Lots/Terrains	129	—	—	—	—	—	—	—	—	964	—	—	1,093
Acres/Acres	17.0	—	—	—	—	—	—	—	—	80.0	—	—	97.0
Section 42 Land Assembly													
Article 42 Aménagement de terrains													
Loans/Prêts \$000	2	—	4	—	—	—	7	—	5	—	—	—	18
	2,942	—	905	—	—	—	2,332	—	390	—	—	—	6,569
*Sections 45.1- 45.2 New Com- munities													
*Articles 45.1- 45.2 Nouvelles col- lectivités													
Federal-Provincial/ Fédéral-provincial	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Federal Investment/ Investissement fédéral	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
\$000 (estimated/estimatif)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Loans/Prêts \$000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
*Section 34 Residential Rehabilitation													
*Article 34 Remise en état des logements													
Loans/Prêts \$000	45	—	—	—	—	8	—	—	—	—	—	—	53
Units/Unités	142	—	—	—	—	202	—	—	—	—	—	—	346
H. Beds/Pl. dans foyers	45	—	—	—	—	89	—	—	—	—	—	—	134
Loan Forgiveness/ Remise du prêt	—	—	—	—	—	24	—	—	—	—	—	—	24
\$000 (estimated/estimatif)	**	—	—	—	—	**	—	—	—	—	—	—	**
Section 51 Sewage Treatment Projects													
Article 51 Projets d'épuration des eaux-vannes													
Loans/Prêts \$000	2	—	8	6	40	15	10	6	9	11	—	—	107
Federal Forgiveness/ Remise fédérale	436	—	1,023	2,880	18,296	11,775	1,922	774	1,994	5,665	—	—	44,765
\$000 (estimated/estimatif)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Projects/Projets \$000	—	17	245	429	1,047	4,028	85	51	1,253	2,631	52	—	9,838
*Section 37.1 Start-up Funds													
*Article 37.1 Fonds de départ													
Projects/Projets \$000	1	—	3	4	3	26	1	1	—	16	2	—	57
	1	—	26	16	9	117	5	1	—	42	20	—	237

* New Programs
* Nouveaux programmes
** Not available
** Non disponible



**Living
Places**

**Cadres
de vie**

1974 / 3



Central Mortgage
and Housing Corporation

Société centrale
d'hypothèques et de logement

Living Places

Volume 10, Number 3, 1974

Cadres de vie

Volume 10, numéro 3, 1974

An Approach to NIP and RRAP	2	3	Les programmes PAQ et AREL
Central Park Plaza, Calgary	10	11	La Central Park Plaza, Calgary
The Siege System	16	17	Le "siege System"
Battin-Fielding Housing Project		23	L'ensemble résidentiel
Saanich, B.C.	22		Battin-Fielding, Saanich, B.C.
Press Digest	28	29	Echos de presse

Living Places is a quarterly publication of Central Mortgage and Housing Corporation.

Second class mail registration number 1509.

Inquiries should be directed to the Editor, Miss Cecylia C. Podoski, Information Services, Central Mortgage and Housing Corporation, Ottawa, K1A 0P7.

Design/Conception graphique: Maynard Douglas

Cadres de Vie est une revue trimestrielle publiée par la Société centrale d'hypothèques et de logement.

Numéro de recommandation d'objet de deuxième classe: 1509.

Toute demande de renseignements doit être adressée au rédacteur en chef, Mlle Cecylia C. Podoski, Services d'information, Société centrale d'hypothèques et de logement, Ottawa, K1A 0P7.

Canada Mortgage and Housing Corporation
Société canadienne d'hypothèques et de logement

Canadian Housing Information Centre
Centre canadien de documentation sur
l'habitation

An Approach to the Neighborhood Improvement and the Residential Rehabilitation Assistance Programs

Kailash Dua

Mr. Dua is an Architect-Planner with many years experience in both the United States as a Principal Planner with the City of Detroit, and currently in Canada with the firm Philips Planning and Engineering Ltd., Burlington, Ontario.

INTRODUCTION

Urban blight, as observed over the last two decades, has been a major cause of today's urban housing problems. In residential areas, the blight spread like a cancer and the longer it was allowed to continue, the harder it became to combat. Thus, solutions to effectively alleviate the problems associated with blight in residential areas grew more and more complex. As the housing industry constitutes a major segment of the national (and local) economy, the prevailing economic forces have always added a dimension to the problem. This relationship between the housing industry and the prevailing economic forces has been very amply demonstrated in Canada in recent years.

In the United States, the continuing and innovating programs, from Urban Renewal to Model Cities, reflect an awareness of this phenomenon. The Canadian counterpart of the Model Cities Program, i.e. the Neighborhood Improvement Program, has proved to be appropriate and timely in the context of the prevailing conditions here. The National Housing Act amendments of 1973 introduced a number of programs intended to produce a concerted and comprehensive approach to the problem.

Some confusion still persists, however, in many municipalities concerning the terms of the inseparable roles of the twin NIP (Neighborhood Improvement Program), and RRAP (Residential Rehabilitation Assistance Program).



Rehabilitation of a typical Boston "three-decker" — a wood-frame building containing three apartments. The building is being rehabilitated inside and out as part of the Boston Redevelopment Authority's Washington Park Urban Renewal Program.

La restauration d'une maison typique de Boston, à ossature de bois et pourvue de trois étages. Les travaux intérieurs et extérieurs sont menés aux termes du Programme de rénovation urbaine du Boston Redevelopment Authority's Washington Park.

Photo: Boston Redevelopment Authority

Les rôles que pourraient jouer les programmes d'amélioration des quartiers et d'aide pour la remise en état des logements

Kailash Dua

M. Dua est architecte-urbaniste; il compte plusieurs années d'expérience aux États-Unis à titre d'urbaniste principal de la Ville de Detroit et travaille présentement au Canada avec la firme Philips Planning and Engineering Ltd., de Burlington, Ontario.

INTRODUCTION

Le délabrement du milieu urbain, constaté depuis déjà deux décennies, est une des principales sources des problèmes actuels de logement. Dans les milieux résidentiels, ce délabrement s'est propagé comme un cancer et plus on lui a permis de se répandre, plus il a été difficile de le combattre. Des solutions efficaces pour remédier aux problèmes qu'entraîne le délabrement, sont donc devenues de plus en plus complexes. Compte tenu du grand rôle que joue l'industrie du bâtiment par rapport à l'économie nationale (et locale), les forces économiques dominantes ont toujours rendu ce problème encore plus ardu. Depuis quelques années, au Canada, nous avons un bon exemple des rapports qui existent entre l'industrie du bâtiment et les forces économiques dominantes.

Aux États-Unis, le fait que des programmes novateurs se sont succédé, de la rénovation urbaine à l'aménagement de villes modèles, démontre que l'on est conscient du phénomène. L'équivalent canadien du programme des villes modèles, le programme d'aide pour la remise en état des logements, s'est révélé fort efficace et opportun au regard des conditions particulières qui règnent au Canada. De nombreux programmes ont été inaugurés par suite des modifications apportées en 1973 à la Loi nationale sur l'habitation en vue d'aborder le problème globalement et d'une manière concertée.

Nombre de municipalités ne réussissent toujours pas, cependant, à bien percevoir les différences entre les termes des rôles inséparables des programmes jumeaux que sont le programme d'amélioration des quartiers et le programme d'aide pour la remise en état des logements. Ceci s'explique, en partie, par le fait que les termes de la Loi sont assez vagues. On a voulu ainsi, et c'est une intention fort louable, créer des programmes qui pourraient s'adapter aux variations mineures des conditions locales. Ce texte constitue alors une tentative d'élaborer et de bien préciser le rapport entre ces deux programmes fédéraux dans la mesure où ils répondent aux buts précis des modifications apportées à la L.N.H. en 1973. On prévoit qu'à la lumière de l'expérience acquise ultérieurement, on devra procéder à d'autres interprétations similaires pour préciser les rapports avec d'autres programmes mis sur pied par suite des modifications apportées à la Loi en 1973, par exemple, avec le programme des banques de terrain ou réserves foncières.

Quelques municipalités ont supposé que le programme d'amélioration des quartiers était une simple prolongation de l'ancien programme de rénovation urbaine ou un autre nom pour celui-ci. Alors que le programme de rénovation urbaine était conçu en fonction d'un seul objectif et des conditions du

moment, le programme d'amélioration des quartiers et celui de l'aide pour la remise en état des logements ont été conçus en fonction de plusieurs objectifs. Il faut qu'ils soient interprétés en fonction des objectifs locaux, qu'ils soient innovateurs, conçus spécifiquement pour les localités auxquelles ils sont destinés et mis à jour constamment pour s'adapter aux conditions qui varient selon le temps et l'endroit. Il y a quelques municipalités qui ont déjà court-circuité ces programmes en adoptant des règlements d'entretien des propriétés en vigueur dans d'autres municipalités, ou simplement en augmentant et améliorant l'infrastructure municipale telle que les rues, les réseaux d'égout et d'adduction d'eau, sans pour autant préciser les limites exactes d'un quartier ni établir un rapport entre cette infrastructure et les intérêts et les besoins à long terme des résidents. Pour que le programme d'amélioration des quartiers soit mis en vigueur d'une façon efficace et qu'il fonctionne comme on l'a prévu, il faut que la municipalité assume la responsabilité morale d'aider les résidents du quartier qui bénéficient du programme d'amélioration, à mettre à exécution le programme complémentaire d'aide pour la remise en état des logements. Il incombe également à la Société centrale d'hypothèques et de logement d'exercer une surveillance sur l'efficacité de ces programmes.

L'innovation dans le domaine de la planification et de l'élaboration des solutions propres à un milieu

Part of the reason lies in the not too specific phraseology of the terms of the legislation. This is very obviously well intentioned so as to allow flexibility for adjustments to minor variations in local conditions. Therefore, an attempt is made here to elaborate and clearly interpret the relationship between NIP and RRAP, as the twin programs pertain to the specific goals of the 1973 NHA amendments. It is anticipated that with additional experience as the time goes by, similar interpretations may be warranted regarding the relationships with other programs of the 1973 legislation, such as the land banking program.

Some municipalities have assumed that the Neighborhood Improvement Program is an extension or another name for the old Urban Renewal Program. Whereas the Urban Renewal Program was focussed to a single purpose, and relevant to the conditions of that time, NIP and RRAP are geared to a multi-purpose objective. They have to find varying interpretations in terms of local objectives, they need to be innovative, indigenous and kept up-to-date as conditions change with the time and the place. Some municipalities have already short-circuited these programs by adopting property maintenance by-laws from other municipalities, or by merely augmenting and improving the municipal infrastructure such as streets, and water and sewer lines, without defining the extremities of a neighborhood or relating it to the residents' long-range needs and interests. For an effective and meaningful implementation of the Neighborhood Improvement Program, a municipality must bear the moral responsibility of assisting the residents in the NIP area with the implementation of the complementary Residential Rehabilitation Assistance Program. In the same way, Central Mortgage and Housing Corporation is responsible for reviewing and monitoring the effectiveness of these programs. Innovations in planning and the evolution of indigenous solutions is a process by itself. They emerge out of local conditions, attitudes and aspirations. To illustrate this

point, a classic example of neighborhood "conservation" tried in the City of Detroit is worth mentioning.

The City of Detroit undertook conservation of older, but basically sound neighborhoods in conjunction with many projects of urban redevelopment. From this experience emerged the "grass roots" process of planning neighborhood conservation which later was applied on a larger scale in the federally funded "Model Cities" Program. Initially the process and innovations emerged from the City's participation in a neighborhood organization known as GROW (the Grass Roots Organization of Workers). Many of the innovative features of this neighborhood plan, though not accepted in total by the neighborhood, were readily picked up by other neighborhoods where they were deemed to be more relevant. Some critics thought these innovations too architectonic, and deficient in the sociological context, but these innovations must be judged in terms of "livability". The fundamental premise and the true definition of architecture is the art and science of constructing edifices for human use. Thus the sociological aspect, that is human use, is the deep-rooted concern of architecture.

With the clearer understanding of these principles, unique innovations evolved in the GROW Plan. The redundant alleys of the early automobile era were redesigned for a system of walkways and cycle tracks with a series of mini-parks incorporating vacant lots wherever possible. This system was viewed as a substitute for a conventional type of community park of 60 acres designated in the City's Master Plan. (Grass roots planning also provided input for updating the Master Plan.) At some selective locations, unnecessary intersections of the gridiron patterned streets were proposed for new

infill housing to keep the neighborhood size viable in terms of social services. Further, some streets were designated for the condominium type of open space providing accessibility to the properties by widening the back alleys and redesignating them as public drives. The Plan provided a complete cycle of development and redevelopment with full flexibility for an optimum pattern without resort to massive bulldozing.

In the light of the foregoing, the starting point is to outline a general approach to the new programs.

OUR APPROACH TO THE NEW NIP AND RRAP PROGRAMS

Our starting point is an attempt to understand the national goals embodied in NIP and RRAP, and to interpret their relevance to local conditions and needs. The latter will vary from place to place, but the relevance of the programs is generalized in terms of urban economics which is essentially an integral part of the provincial and national economy. Since housing is a vital industry and an essential component of the economy, we view NIP and RRAP activities primarily in relation to their socio-economic aspects.

OBJECTIVES

The prime objective of the two complementary programs is to help stabilize the local housing supply which has been shrinking in relation to demand, due to the inadequate supply of replacement and new units. At this stage, it is not necessary to delve into the causes of the inadequate housing supply. Nor is it necessary to consider why it is appropriate to carry out a parallel program of rehabilitation of older homes and residential areas to extend their functional life, as compared to reconstruction and redevelopment only, as was the case in the former urban renewal activities. On the premise that rehabilitation is valid and appropriate in the prevailing housing situation, we should attempt to identify the relevant nature and kind of rehabilitation required under existing socio-economic conditions.

constitue déjà tout un mode de procéder. Ces innovations naissent des conditions, attitudes et aspirations locales. Pour nous aider à mieux comprendre cette idée, un exemple par excellence de la "conservation" d'un quartier, puisé à Detroit, vaut la peine d'être retenu.

Dans le cadre de nombreux projets de réaménagement urbain, la Ville de Detroit a décidé d'essayer de conserver des quartiers plutôt vétustes, mais salubres en général. De cette expérience est né le processus "populaire" de planification de la conservation des quartiers dont on s'est inspiré plus tard dans le cadre d'un programme à une plus grande échelle, le programme des "villes modèles" subventionné par le gouvernement fédéral. Au début, le processus et les innovations ont été le résultat de la participation de la Ville à une association locale qui s'appelait "The Grass Roots Organization of Workers". Nombre des éléments innovateurs de ce programme, bien qu'ils n'aient pas tous été acceptés par le quartier, ont été vite adoptés par d'autres quartiers où ils étaient jugés plus à-propos. Trop architectoniques et étrangères au contexte sociologique, d'après certains critiques, ces innovations doivent néanmoins être jugées en fonction de "l'habitabilité". Le principe de base et la définition exacte de l'architecture, c'est "l'art et la science de construire des bâtiments à l'usage des humains". L'aspect sociologique, c'est-à-dire, l'usage humain, est donc à la base même du concept d'architecture.

Grâce à une meilleure compréhension de ces principes, des innovations fort intéressantes ont vu le jour dans le cadre du programme de GROW. Les ruelles qui dataient du commencement de l'ère de l'automobile et qui n'ont plus leur raison d'être ont été transformées en un réseau de trottoirs et de pistes cyclables, le long desquelles on a aménagé des mini-parcs, là où, pour la plupart, on ne voyait jadis que des terrains vagues. Cette zone a été réaménagée en remplacement d'un parc

communautaire de 60 acres et de type traditionnel, prévu dans le Plan directeur de la ville. (La planification populaire prévoyait aussi la mise à jour du Plan directeur.) A certains endroits choisis, on a proposé que des carrefours jugés inutiles dans la "grille" des rues soient réaménagés en terrains où l'on pourrait construire des habitations, pour garder au quartier des dimensions d'ordre pratique pour la mise en oeuvre des services sociaux. De plus, certaines rues ont été réservées à la construction d'habitations en copropriété, prévoyant plus d'accès aux propriétés en élargissant les ruelles qui sont devenues des voies publiques. Le Plan comprenait un cycle complet d'aménagement et de réaménagement avec toute la souplesse voulue pour obtenir un plan des plus fonctionnel sans avoir recours à la démolition massive.

Ceci dit, il faudrait entamer ce travail en établissant une façon générale d'aborder les nouveaux programmes.

NOTRE FAÇON D'ABORDER LES NOUVEAUX PROGRAMMES D'AMÉLIORATION DES QUARTIERS ET D'AIDE POUR LA REMISE EN ÉTAT DES LOGEMENTS

Notre point de départ est d'essayer de comprendre les objectifs de ces deux programmes, et de voir dans quelle mesure ils sont appropriés aux conditions et aux besoins locaux. Ceux-ci varieront d'un endroit à l'autre, mais la pertinence des programmes est généralisée en termes d'économie urbaine qui est partie intégrante de l'économie provinciale et nationale. Puisque le logement est une industrie-clé et un élément essentiel de l'économie, nous étudierons les activités de ces deux programmes surtout en fonction de leurs aspects socio-économiques.

LES OBJECTIFS

L'objectif primordial des deux programmes complémentaires, c'est d'aider à stabiliser l'offre locale des logements qui diminue par rapport à la demande, à cause du nombre insuffisant des nouvelles habitations et des habitations de remplacement. Actuellement, il n'est pas nécessaire de disserter longuement sur les causes d'une telle insuffisance. Il n'est point nécessaire non plus d'expliquer pourquoi on entreprend un programme parallèle de restauration des logements et des quartiers résidentiels vétustes, pour prolonger ainsi leur vie fonctionnelle, sans se limiter au seul programme de reconstruction et de réaménagement, comme ce fut le cas naguère pour l'application du programme de rénovation urbaine. Si l'on tient pour acquis que l'idée de la remise en état des logements est valable et à-propos, dans le contexte de la situation actuelle du logement, nous devrions essayer de définir la nature pertinente et la sorte de remise en état qui s'imposent, compte tenu des conditions socio-économiques actuelles.

LES SORTES DE DÉTÉRIORATION

On parle beaucoup depuis quelque temps de la détérioration économique qui est, au fond, une résultante de l'utilisation erronée du terrain. A tort ou à raison, on croit que la détérioration économique a conduit au vieillissement matériel, lequel, conjugué à des facteurs sociologiques, a produit le délabrement et les bidonvilles. Cependant, compte tenu des facteurs socio-économiques actuels et de la situation présente du logement, il faut nous départir de ces idées tenaces de détérioration économique et matérielle. C'est un domaine où les activités résultant des programmes d'amélioration des quartiers et d'aide pour la remise en état des logements étaient censées innover. Elles visent l'aspect fonctionnel et celui de "l'habitabilité" sociale au lieu de s'attaquer simplement aux aspects quantitatifs et structuraux. Nous devrions donc étudier les aspects économiques comme étant relatifs

KINDS OF OBSOLESCENCE

We have recently been hearing a lot about economic obsolescence, which in fact is a derivation of the economic manifestation of the concept of highest and best land use. Rightly or wrongly, this concept of economic obsolescence is believed to have led to the so-called physical obsolescence which, compounded with the sociological factors, led to dilapidation and creation of slums. However, in the face of current socio-economic factors and the prevailing housing situation, we are forced to discard those diehard notions of economic and physical obsolescence. Thus an innovation was sought in the form of NIP and RRAP activities. The emphasis is on the functional and social livability aspects rather than merely on the quantitative and structural aspects. We should, therefore, consider the economic aspects not as absolute but relative. It is just one of the many aspects of the phenomenon of deterioration and dilapidation.

In Detroit, achieving the desired functionalism of older structurally sound but functionally obsolete homes through renovation and improvement was considered a matter of paramount importance. The prevailing zoning and building codes could not provide adequate qualitative controls (functional design), and the due process of law did not recognize the validity of functional design. (Ironically, design is construed as a matter of individual aesthetics.)

Faced with this dilemma, the City adopted a unique and highly innovative procedure. The Common Council authorized the City Plan Commission to institute an informal building permit review procedure. The scope of the procedure, though legally very limited, proved to be quite effective in most cases. The review was of an advisory nature, and used only the power of persuasion. The trained staff of the Plan Commission offered advice only on those design matters which could improve functional quality required by the changed living style.

Economic values have put a price tag on the nature of physical obsolescence, but social values have now started asserting themselves. The currently held social values vis-à-vis economic values have put a considerable strain on the marketplace values of all the physical infrastructures and urban systems, not just the residential component alone. It is a paradox that even though it is easier to relocate a physical infrastructure than a social unit (in this case a sociologically cohesive neighborhood), this realization came a little too late. We have seen it happen in the inner city neighborhoods of Detroit of which GROW has become a celebrated example.

The roads of the horse and buggy era have constantly undergone transformation (not abandonment) consistent with the changing patterns and technological innovations of transportation, yet very little effort has been applied to transform the older but sound residential areas — short of abandonment. Technology offered equal opportunities for

residential transformation which could respond to the cherished social values. This realization also arrived a little late, but fortunately not too late. Perhaps it is more opportune now.

SIGNIFICANCE OF FUNCTIONAL DESIGN

It is quite apparent that the mere quantitative provision of housing is no longer valid and appropriate. The prime concern today is the provision of housing, which is responsive to social and moral values as well. I think it is appropriate here to offer a definition of social values which are exclusively relevant to livability in the home and the living environment in neighborhoods. In general terms, this can be expressed by quoting the fact most commented upon in the study of the Advisory Task Force on Housing Policy:

“The constraints on production (primarily economic), and the rising expectations of housing consumers (social), have led to a widening gap between the kind and cost of housing which is provided, and people’s ability and willingness to pay for such housing.”



Rehabilitated row housing in central Toronto in the general area of the Trefann Court urban renewal project.

Dans le centre de Toronto, le projet Trefann Court a eu pour but la restauration de ces maisons en rangée.

Photo: CMHC/SCHL — Betty Taylor

et non pas absolus. Ce n'est qu'un élément parmi tant d'autres dans le phénomène de la détérioration.

A Detroit, on a accordé une importance capitale à la tentative de rénover et d'améliorer, jusqu'au niveau voulu, l'aspect fonctionnel des maisons anciennes et en bon état, mais désuètes du côté fonctionnel. Les règlements de zonage et les codes de construction ne prévoyaient pas suffisamment de surveillance qualitative (le design fonctionnel), et les textes de loi ne reconnaissaient pas la validité du design fonctionnel. (L'ironie ici, c'est que le design est interprété comme une question d'esthétique individuelle.)

En face de ce dilemme, la Ville a décidé de procéder d'une façon originale et des plus innovatrice. Le "Conseil commun" a autorisé la Commission du plan directeur à inaugurer un procédé non officiel de révision des permis de construire. La portée du procédé, quoique fort limitée du point de vue juridique, s'est révélée dans la majorité des cas, très efficace. La révision était consultative et ne se faisait que par la persuasion. Le personnel qualifié de la Commission du plan ne donnait des conseils que sur les questions de design là où il s'agissait d'améliorer la qualité fonctionnelle exigée par le mode de vie évolué.

La détérioration physique s'est vu attribuer un prix par les valeurs économiques, mais les valeurs sociales commencent maintenant à s'affirmer. Cette concurrence entre les valeurs économiques et les valeurs sociales a ébranlé non seulement l'élément résidentiel du marché mais aussi les valeurs de toutes les infrastructures physiques et de tous les systèmes urbains. Le paradoxe, c'est que s'il est plus facile de réaménager une infrastructure matérielle qu'une unité sociale (dans ce cas-ci un quartier où les résidents sont très liés du point de vue sociologique), on a constaté ce fait un peu trop tard. Nous en avons eu la preuve dans les quartiers du centre-ville de Detroit dont GROW est un exemple célèbre.

Les routes aménagées à l'ère des chevaux ont subi maintes transformations (elles n'ont pas été abandonnées) pour les adapter aux formes changeantes et aux innovations techniques dans le domaine des transports, mais on ne s'occupe que très peu de transformer des maisons anciennes mais généralement en bon état — quand on ne les abandonne pas tout simplement. On aurait pu également se servir de la technologie dans le domaine de la transformation résidentielle pour ainsi atteindre aux valeurs sociales les plus recherchées. Ici aussi on l'a constaté un peu tard, mais heureusement pas trop tard.

LA VALEUR DU DESIGN FONCTIONNEL

Il est évident que l'idée de considérer le domaine du logement uniquement en termes quantitatifs n'est plus appropriée. Le souci principal, aujourd'hui, c'est de fournir des logements qui reflètent aussi des valeurs sociales et morales. Je crois que le moment est opportun de définir les valeurs sociales qui s'appliquent uniquement à l'habitabilité de la maison et à la qualité de l'environnement dans les quartiers. En général, cette idée trouve son écho dans une citation du rapport du Groupe de travail consultatif sur la politique du logement relativement au fait qui a suscité le plus de commentaires.

"Les contraintes qui limitent la production (surtout économiques), et les aspirations de plus en plus exigeantes des consommateurs dans le domaine de l'habitation (sociales) ont produit un écart toujours plus grand entre la sorte et le coût des logements d'un côté, et de l'autre, la capacité et la volonté des gens de payer de tels logements."

"Les propriétaires insistent davantage sur la disponibilité des ressources en terrain, en main-d'oeuvre et en matériaux, et ils exigent un environnement qui renferme plus d'espace, qui est plus évolué et mieux équipé." (Le tout doit répondre aux besoins actuels en termes d'habitabilité et de fonction.)

L'architecte qui comprend le rapport entre l'espace et la fonction, saisit mieux ce que l'on entend par l'expression "plus d'espace" tirée de la citation précédente du rapport du Groupe de travail. Comme c'est souvent le cas, l'espace n'est pas un terme absolu (quantitatif). Au contraire, il est relatif, au point de vue quantitatif et absolu au point de vue de la fonction (c.-à-d. l'habitabilité).

Etant donné la rareté des ressources en main-d'oeuvre et en matériaux, la rénovation superficielle et faite au hasard, des éléments de construction tels que les murs, les planchers et même les services publics (financés jusqu'à concurrence de \$5,000 par logement en vertu du programme d'aide pour la remise en état des logements) ne suffit pas, à elle seule, pour atteindre l'objectif principal qui est d'améliorer l'espace et l'environnement, et qui constitue, au fond, une valeur sociale. Comme on l'a dit tout à l'heure, le but n'est pas de faire disparaître la détérioration matérielle (qui est superficielle), mais d'améliorer le côté fonctionnel et l'habitabilité. Alors, il faudra que l'on établisse un diagnostic et fasse un examen, et qu'on prescrive les travaux à effectuer pour chaque maison. Le rapport architecte-maison vieillie s'apparente donc à celui de médecin-malade. Compte tenu de ces circonstances, je me méfie d'un traitement standardisé administré en série. De même, le fait de doter le quartier de services tels que parcs, rues, centres communautaires et centres de quartier, exigera une attention particulière en ce qui a trait à leur emplacement, leurs dimensions, leur portée physique, leur design fonctionnel et esthétique, et leur impact sur l'environnement global du quartier. Evidemment, c'est beaucoup demander, mais autrement comment arriver à des solutions pour le moins convenables?

"The owners have placed new pressure on available resources of land, labor and material, more spacious, more elaborate and better equipped living environments." (Responsive to the contemporary needs of function and livability.)

An architect who understands the relationship between space and function makes a more realistic interpretation of the term "more spacious" used in the above-mentioned quotation of the Task Force Study. As in many other cases, the spaciousness is not an absolute term (quantitative). On the contrary, it is relative in terms of quantity and is absolute in terms of function (i.e. livability).

In this tight market of labor and material resources, the cosmetic and random rehabilitation of structural elements such as walls, roofs, floors and even utility systems (provided through the RRAP funding of up to \$5,000 per unit) will not fulfill the fundamental objective of improving spaciousness and living environment, which is essentially a social value. As stated earlier, the goal is not the removal of physical obsolescence (which is tenuous), but to improve functionality and livability. Each house will, therefore, require individual diagnosis, attention and treatment. Thus, the relationship between an older home and an architect corresponds to the relationship between a patient and a doctor. Under these circumstances, I question the validity of the standardized or mass scale treatment. In the same manner, the provision of neighborhood facilities such as parks, streets, community and neighborhood centers, will require individual attention in terms of their location, physical size and scale, functional

and aesthetic design, and their impact on the total neighborhood environment. Obviously, this is a tall order, but I wonder how else one could do even a half-decent job?

NIP and RRAP — Part of the Comprehensive Planning Process

We strongly believe in the comprehensive nature of planning, which is and should be multi-purpose oriented rather than have a single purpose focus. Within this framework, the approach is to interpret and relate the goals of NIP and RRAP in the local context right from the outset. We should not stop just at the cosmetic treatment of the physical elements. Whatever treatment is proposed should be subject to critical evaluation of the effectiveness toward the broader goals of the Program, and down-to-earth objectives of livability and functional order of the neighborhood environment. NIP and RRAP primarily seek to extend the life of older and/or deteriorated houses a minimum of 15 years. In order that the rehabilitated homes may meet contemporary needs of functionality (livability), and be competitive in the marketplace, the emphasis of these programs must be directed to remove functional obsolescence. Heavy outlays for

installing fireproof walls would, for example, not improve or enhance the functionality. This would be termed cosmetic treatment. Nonetheless, the opportunities for improving functionality are boundless.

This is a very complex process and, for that reason, no ready-made or preconceived solution can be offered. This is an attempt to reveal the basic issues and processes involved in the Neighborhood Improvement Program. This is a new program, and as such, the degree and level of involvement cannot be prejudged on the basis of prior experience. It must be emphasized that even though the prime responsibility in regard to NIP falls on the municipality, and RRAP involves a contract between an individual resident and Central Mortgage and Housing Corporation, the onus of identification of the need for physical improvement, assignment of the appropriate funding for improvements, the certifications of expenses, and the review of desired and completed improvements on a home should fall on the municipality. Therefore a municipality must be equipped for this additional technical capability.

Whereas the provision of the community facilities to be carried out by a municipality under NIP constitute a public response, RRAP constitutes the residents' participation. It is not implied, however, that one program (NIP) can or should go without the other (RRAP).

Les programmes d'amélioration des quartiers et d'aide pour la remise en état des logements considérés comme parties du processus de planification globale.

Nous sommes partisans convaincus d'un système de planification globale, qui devrait être conçu en fonction de plusieurs buts plutôt que de n'avoir qu'un seul objectif.

Ceci dit, notre façon d'aborder ce problème, c'est d'interpréter et d'établir un rapport entre les objectifs de ces deux programmes et le contexte local, et ce, dès le début. Nous ne devrions pas nous contenter d'un simple traitement superficiel des éléments matériels.

Le traitement proposé devrait être assujéti à une évaluation stricte, pour préciser dans quelle mesure ce traitement atteindra les objectifs globaux du Programme et les objectifs réalistes d'habitabilité et de fonction, de l'environnement du quartier. Le programme d'amélioration des quartiers, ainsi que celui de l'aide pour la remise en état des logements cherchent, avant tout, à prolonger d'au moins 15 ans la vie des maisons vétustes et/ou détériorées. Pour s'assurer que ces maisons répondront aux besoins actuels d'ordre fonctionnel (l'habitabilité) et qu'elles se trouveront dans

une position concurrentielle sur le marché, il faut que ces programmes cherchent à corriger la détérioration fonctionnelle. Des frais élevés pour la construction de murs à l'épreuve du feu n'amélioreraient pas et n'augmenteraient en rien l'aspect fonctionnel. On appellerait cela un simple traitement superficiel. Les occasions d'améliorer l'aspect fonctionnel sont néanmoins illimitées.

Il s'agit là d'un processus fort complexe et cela explique le fait qu'il n'y pas de solution toute faite et conçue d'avance. C'est une tentative en vue de cerner les problèmes et les processus de base compris dans le programme d'amélioration des quartiers. Il s'agit d'un nouveau programme, et on ne peut donc pas prévoir le degré et le niveau de participation en se basant sur les expériences antérieures. Il faut souligner que même si c'est la municipalité qui

est, avant tout, responsable du programme d'amélioration des quartiers, et même si pour le programme d'aide à la remise en état des logements, il doit y avoir un contrat entre un résidant et la Société centrale d'hypothèques et de logement, il incombe quand même à la municipalité d'identifier le besoin d'amélioration matérielle, d'affecter des fonds appropriés pour les améliorations, de certifier les dépenses, et d'examiner les améliorations voulues et effectuées. Il faut alors que la municipalité se dote des moyens techniques supplémentaires qui deviennent ainsi nécessaires.

Tandis que l'aménagement des services entrepris par la municipalité en vertu du programme d'amélioration des quartiers, constitue une réponse publique, le programme d'aide pour la remise en état des logements constitue la participation des résidants. On ne veut pas dire cependant qu'un programme (celui de l'amélioration des quartiers) peut ou doit fonctionner sans l'autre (celui de l'aide pour la remise en état des logements).

Central Park Plaza, Calgary

Kevin Evans

Mr. Evans, a student in Creative Communication at Red River Community College, Winnipeg, was employed as a summer student in the Prairie Regional Office of Central Mortgage and Housing Corporation.

In these days of skyrocketing house prices, rising rents, and high interest rates, it simply isn't to your advantage to be single — especially if you earn only \$2,000 - \$5,000 a year. A Calgary construction company had this in mind when it built Central Park Plaza in downtown Calgary, a 161-suite apartment block for single persons on low income.

Single, lower-income persons are some of the hardest hit victims of our inflationary times. As far as housing is concerned, they are in a state of limbo. Unable to afford the higher rents of a market apartment, they are also not eligible for public housing accommodation due to their non-family status. (Also, many are on fixed incomes, i.e. pension, disability etc.).

This situation is magnified in cities that are in the midst of core transition. Extensive redevelopment has resulted in the removal of much of the less expensive housing formerly available in the downtown areas, leaving many of the former residents, a significant number being senior citizens, without a roof over their heads at a cost they can afford.

Such is the case in Calgary, a city that has recently undergone relatively extensive core renewal. In the past 19 months, the Calgary municipal offices have received 117 applications for demolition of residences, warehouses, offices, and apartments, creating a potentially disastrous situation for the former residents of the building.



Located in downtown Calgary, Central Park Plaza provides two floors of commercial space and 161 bachelor units for single persons on low income.

Architects: Chandler-Kennedy Architects Ltd.

Situé au centre de Calgary, l'immeuble Central Park Plaza offre deux étages d'espace commercial, outre 161 studios pour personnes seules et à revenu modeste.

La Central Park Plaza, Calgary

Kevin Evans

M. Evans, étudiant en "Creative Communication" au Red River Community College, de Winnipeg, occupait un emploi d'été au bureau régional des Prairies de la Société centrale d'hypothèques et de logement.

A notre époque de montée en flèche des prix des logements, d'augmentation des loyers et de taux élevés d'intérêt, vous n'avez tout simplement pas intérêt à être célibataire — surtout si vous ne gagnez que de \$2,000 à \$5,000 par année! Une compagnie de construction de Calgary a suivi ce raisonnement lorsqu'elle a construit la Central Park Plaza, immeuble de 161 appartements destinés aux célibataires à faibles revenus, situé dans le centre-ville de Calgary.

Les célibataires à faibles revenus sont parmi les victimes les plus durement affectées à notre époque d'inflation. On les a oubliés presque totalement en ce qui a trait au logement. Incapables de payer un loyer élevé sur le marché des appartements, ils ne sont pas admissibles non plus au logement social parce qu'ils n'ont pas de famille. Souvent aussi, leurs revenus sont fixes, par exemple: une pension, des prestations pour raisons d'invalidité, etc . . .

Cette situation a empiré dans les villes aux prises avec une transformation de leur centre. Un réaménagement considérable a entraîné la démolition d'un grand nombre de logements moins coûteux disponibles autrefois dans les centres-villes, laissant beaucoup d'anciens résidents, dont les personnes âgées forment un nombre important, sans un toit qu'ils ont les moyens de payer.

Tel est le cas de Calgary, ville dont le centre a récemment connu une rénovation relativement importante. Au cours des 19 derniers mois, les

bureaux municipaux de Calgary ont reçu 117 demandes de permis de démolir des résidences, entrepôts, bureaux et appartements, créant ainsi une situation virtuellement désastreuse pour les anciens résidents de l'immeuble.

Au début de 1972, M. Vern Brewer, président de la firme Mountstephen Construction Ltd., de Calgary, a prévu la répercussion des plans de Calgary à l'égard du réaménagement du centre-ville, tout en se rendant compte que se ferait bientôt sentir un besoin pressant de logements modernes et privés dans le centre-ville à l'intention des personnes qui n'ont que les moyens de payer un loyer limité.

L'inauguration de la Central Park Plaza, le 28 juin 1974, a été le point culminant de la planification et du développement résultant de cette prévision initiale.

Financée au moyen d'un prêt de la S.C.H.L., de \$1,543,655 à 7½ p. 100, pour une durée de 50 ans, aux termes de l'article 15, l'entrepreneur-aménagiste, Central Park Plaza, fournit aux célibataires à faibles revenus des studios d'un loyer mensuel qui est de \$25 à \$30 moins élevé que le loyer du marché dans le cas de logements semblables. Afin de devenir

locataire de Central Park Plaza, il faut être célibataire et avoir un revenu annuel n'excédant pas \$4,890 par année, qui est la limite spécifiée par la Société centrale.

M. Brewer a déclaré lors de l'ouverture: "Les autres aménagistes ont traditionnellement considéré le logement pour personnes à faibles revenus comme peu profitable et par conséquent impossible". Les dirigeants de Mountstephen croient cependant avoir trouvé une faille dans cette "tradition". Ils pensent que la Central Park Plaza est économiquement viable en raison des 9,000 pi² de locaux à usage commercial qui forment les deux premiers des 11 étages de cet immeuble. On espère que le revenu de l'aire commerciale compensera toutes les pertes subies en raison du bas taux de loyer des appartements. Quoique la demande initiale concernant l'espace commercial disponible n'ait pas été impressionnante, les dirigeants de Mountstephen espèrent rencontrer peu de difficultés à le louer.

Les suites, qui sont compactes, comprennent 276 pi², mais elles sont conçues afin que l'on se serve de l'aire disponible d'une façon efficace, ce qui donne des arrangements étonnamment confortables. Chaque appartement comprend une salle de bains privée, un vivoir-chambre, une aire de cuisine avec réfrigérateur, évier et cuisinière combinés, un lit escamotable, une porte de verre coulissante avec tringle, draperies et tapis. Le coût de chaque

Early in 1972, Vern Brewer, president of Mountstephen Construction Ltd. of Calgary, foresaw the ramifications of Calgary's plans for downtown redevelopment, realizing that there would soon be an acute need for modern, private downtown accommodation for people who could afford to pay only limited rentals.

The June 28th, 1974 opening of Central Park Plaza was the culmination of the planning and development that stemmed from this initial foresight.

Financed by a Central Mortgage and Housing Corporation Project Initiative and Development Group loan of \$1,543,655 at 7 $\frac{7}{8}$ % over 50 years, under Section 15 of the National Housing Act, Central Park Plaza provides single, low-income persons with bachelor apartments at a monthly rent that is \$25 - \$30 less than the market rent for similar accommodation. To qualify as a Central Park Plaza tenant, an applicant must be single, with an annual income not exceeding \$4,890, a limit specified by CMHC.

"Low-income housing has been traditionally regarded by other developers as unprofitable and therefore impossible," Mr. Brewer commented at the opening. Mountstephen officials, however, believe that they have found a loophole to this "tradition." They feel that Central Park Plaza is economically viable due to 9,000 sq. ft. of commercial space that makes up the first two floors of the eleven-storey development. It is hoped that the revenue from the commercial space will subsidize any losses incurred as a result of the low apartment rental rates. Although the initial response to the available commercial area has not been overwhelming, Mountstephen officials expect to encounter little difficulty in leasing the space.

The suites are a compact 276 sq. ft., but are designed to make efficient use of the available area resulting in surprisingly comfortable accommodation. Each apartment includes a private bathroom,

living-sleeping room, cooking area with combination fridge, sink and stove, hide-a-way bed, sliding glass door with railing, drapes and broadloom. Cost per unit was approximately \$12,000. Central Park Plaza Administrative Manager Stan Matheson, commented, "Because many of our tenants could never before afford modern accommodation with all the conveniences we have to offer, Central Park Plaza is like a palace to them."

"All the conveniences" could very well also refer to the apartment block's location. Situated in downtown Calgary at 12th Avenue and 2nd Street S.W., Central Park Plaza is adjacent to attractive Central Park, and next door to the "Beltline" recreational complex, yet it is only four blocks from the 8th Avenue shopping area and the rest of Calgary's hub.

While there is considerable recreation area surrounding the apartment block, there is a singular lack of amenities in Central Park Plaza itself. Aside from an outdoor recreation deck, which will be of

little use at 10° below, and the foyer by the elevator on all the floors, there is little else.

Mountstephen officials are aware of the lack of amenity space, but do not appear to be overly concerned. "We don't have too much, but we don't need too much," Mr. Matheson said. "Vern (Mountstephen president Brewer) did a survey and found that senior citizens, the majority of our tenants, don't use that much amenity area."

At the official opening, municipal officials lauded the eleven-storey development as being "innovative and badly needed". If initial tenant reaction is any indication, Central Park Plaza is indeed badly needed. Fifty suites were occupied before the apartment block was one month old, a time when most of the remaining 111 suites were still under construction. According to Mr. Matheson, the influx of tenants now averages between five and six a month. "They come just as fast as we can take them," he said, "despite the fact that we really haven't done any advertising."

Tenants have been referred to Central Park Plaza by a number of private and government agencies including Senior Citizens' Council, provincial welfare and local community organizations.



appartement est d'environ \$12,000. Le gérant administratif de la Central Park Plaza, M. Stan Matheson, a déclaré: "La Central Park Plaza est un palais pour un grand nombre de nos locataires, parce qu'ils n'ont jamais pu avoir les moyens de louer un logement moderne".

L'expression "toutes les commodités" peut tout aussi bien se rapporter à l'emplacement de l'ensemble d'appartements. Située au centre-ville de Calgary, Douzième avenue et Deuxième rue sud-ouest, la Central Park Plaza est près de l'attrayant Central Park et voisine de l'ensemble récréatif "Beltline", mais elle n'est qu'à quatre coins de rue du centre commercial de la Huitième avenue et du reste du centre de Calgary.

Il y a une aire de récréation considérable autour de l'immeuble d'appartements, mais il existe une pénurie surprenante d'aires d'agrément dans la Central Park Plaza elle-même. Il y a peu de choses, sauf une terrasse extérieure de récréation, qui ne servira pas beaucoup à 10 degrés au-dessous de zéro, et sauf un foyer d'entrée près de l'ascenseur à chaque étage.

Les administrateurs de Mountstephen se rendent compte de la pénurie d'aires d'agrément, mais ils ne semblent pas s'en soucier excessivement. "Nous n'en avons pas beaucoup, mais nous n'en avons pas un très grand besoin" a dit M. Matheson. "A la suite de son enquête, M. Vern Brewer (président de la Mountstephen) a découvert que les personnes âgées, qui forment la majorité de nos locataires, ne se servent pas d'autant d'aires d'agrément."

Lors de l'inauguration, les autorités municipales ont fait l'éloge de cet immeuble de onze étages en disant qu'il s'agissait "d'une innovation dont on a grand besoin". On a réellement grand besoin de la Central Park Plaza, si la réaction initiale des locataires est une indication de cet état de choses. Cinquante appartements ont été occupés avant que l'immeuble n'ait un mois d'existence, au moment où la plupart des 111 appartements qui restaient étaient encore en construction. Selon M. Matheson, il arrive en moyenne cinq ou six locataires par mois. "Ils arrivent aussi rapidement que nous pouvons les loger, dit-il, bien que nous n'ayons pas réellement fait de publicité."

Les locataires ont été envoyés à la Central Park Plaza par un certain nombre d'organismes privés et gouvernementaux, y compris le Senior Citizens' Council, le Bien-être provincial et les organismes communautaires locaux.

Quoique cet immeuble d'appartements compte dans le moment des locataires de tous les âges et antécédents, environ 80 p. 100 de la première arrivée de locataires étaient des personnes âgées. "Quoiqu'il soit trop tôt pour déterminer des proportions exactes concernant les locataires, nous nous attendons à une variété considérable en ce qui concerne l'occupation et l'âge des locataires" a déclaré M. Matheson.

Un certain nombre d'ensembles d'appartements de Toronto semblables à celui de la Central Park Plaza ont assez bien réussi financièrement, mais ils ont connu moins de succès sous d'autres rapports. Des locataires "indésirables" ainsi qu'un roulement des locataires plus élevé que la normale ont entraîné des dommages considérables à la propriété, créant ainsi une atmosphère de taudis.

Les dirigeants de la Mountstephen espèrent éviter ce problème au moyen d'un contrôle strict de gestion. "La Central Park Plaza n'est pas un immeuble ordinaire d'appartements. Il en résulte que les techniques ordinaires de gestion ne s'appliquent pas", d'ajouter M. Matheson. Il croit que l'on peut éviter les problèmes suscités à Toronto en louant les appartements à divers genres de locataires.

Un certain nombre de techniques de gestion relativement inusitées sont déjà évidentes. On a groupé les locataires à des étages divers selon leur âge et leurs antécédents. "Il s'agit simplement de considération à l'égard des locataires"



Les unités de logement, de taille relativement réduite, ont été conçues pour utiliser au maximum l'espace disponible.

Although the units are not large, they are designed to make the most efficient use of the available space.

Photos: Gold Photography, Calgary

Although the apartment complex currently has tenants of all ages and backgrounds, approximately 80% of the first influx of tenants are senior citizens. "Although it's too early to set up any accurate tenant trends, we expect a terrific variation in tenant occupation and age," Mr. Matheson said.

A number of apartment projects similar to Central Park Plaza in Toronto have fared reasonably well financially, but were less successful in other aspects. "Undesirable" tenants combined with a higher than normal tenant turnover resulted in considerable property damage, creating a slum-like atmosphere.

Mountstephen officials hope to avoid this problem through tight management control. "Central Park Plaza is not an ordinary apartment block. As a result, ordinary management techniques are not applicable," Mr. Matheson said. He feels that the problems encountered in Toronto can be avoided by leasing out to a variety of types of tenants.

A number of relatively unusual management techniques are already evident. Tenants are grouped

together on separate floors according to their age and background. "This is purely out of consideration for the tenants," Mr. Matheson explained. "For instance, younger people tend to have parties and make more noise than older people. These tenants have the right to make a reasonable amount of noise. At the same time, however, the older tenants have the right to peace and quiet."

Other management techniques being used include one month leases with damage deposit, tight security arrangements to keep out undesirables, and strict rent controls.

With the exception of a man who broke down his door because he had lost his key, Mr. Matheson said that they have not yet encountered any real tenant problems. "We'd like to think that we've anticipated all the problems

we'll be confronted with, but I know we haven't," he said. "We'll simply handle them one at a time when and if they arise."

If current trends continue, housing for single, low-income persons will become increasingly necessary. Mountstephen Construction is again anticipating this demand with the construction in Edmonton of an apartment complex similar to Central Park Plaza. Construction of the Edmonton development is scheduled to be completed by next summer.

Private development firms and the three levels of government are all eyeing the Mountstephen projects with interest. The degree of success Central Park Plaza and its sister development in Edmonton enjoy may determine whether other companies will venture into the single, low-income housing business.

Regardless of whether or not Central Park Plaza is able to evolve into a financial success, it is already a social success, and for Calgary a step in the right direction.

d'expliquer M. Matheson. "Par exemple, les jeunes gens ont tendance à organiser des parties joyeuses et à faire plus de bruit que les personnes âgées. Ces locataires ont le droit de faire raisonnablement de bruit. D'un autre côté, cependant, les locataires âgés ont droit à la paix et à la tranquillité."

Les autres techniques de gestion dont on se sert comprennent des baux d'un mois accompagnés d'un montant déposé aux fins de garantie contre les dommages, des mesures strictes de sécurité afin d'empêcher les indésirables d'entrer et des contrôles stricts des loyers.

M. Matheson a déclaré ne pas avoir encore rencontré de vrai problème, sauf celui de l'homme qui a défoncé sa porte parce qu'il avait perdu sa clef. Il a de plus déclaré:

"Nous aimerions à croire que nous avons prévu tous les problèmes auxquels nous aurons à faire face, mais je sais que tel n'est pas le cas. Nous les réglerons simplement un à la fois lorsqu'ils se présenteront."

Si les tendances actuelles continuent, le logement à l'intention des célibataires à faibles revenus va devenir de plus en plus nécessaire. La Mountstephen Construction prévient à nouveau cette demande par la construction à Edmonton d'un ensemble d'appartements semblables à ceux de la Central Park Plaza. Selon le

calendrier, la construction de l'ensemble d'Edmonton sera parachevée au plus tard l'été prochain.

Les firmes d'aménagement du secteur privé et les trois paliers de gouvernement et d'administration observent tous avec intérêt les ensembles de la Mountstephen. Le degré de succès de la Central Park Plaza et de son "frère", l'ensemble d'Edmonton, peut déterminer si d'autres sociétés s'aventureront dans le domaine du logement à l'intention des célibataires à faibles revenus.

Que la Central Park Plaza puisse ou non devenir un succès financier, elle constitue déjà un succès social et, pour Calgary, un pas dans la bonne direction.

The Siege System

A New Concept in Construction

Michael Qualls

Mr. Qualls is a London journalist.

If the bridge is in the way, don't knock it down — build over it! That is the basis of a startling new concept in building construction capable of bridging physical and natural barriers such as highways, railway lines, rivers and canals in situations where conventional techniques cannot be used.

The invention of an architect and consulting engineer who have been working on it since 1972, the system is marketed in Britain under the name of Siege Systems and an international launch is to be started in North America before the end of 1974. The system is believed to employ unique architectural and engineering concepts, which so far have passed patent searches in 45 countries.

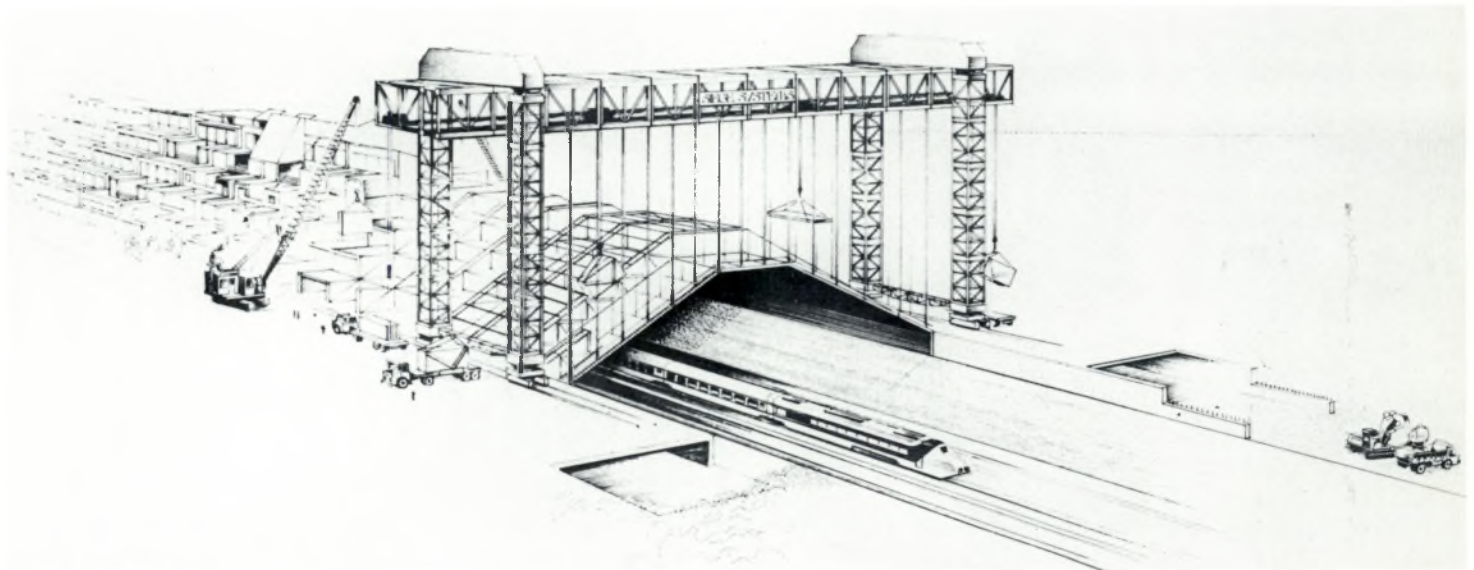
The inventors, M. F. Grzesik and London consulting engineer J. D. Winders, have been retained as professional consultants of Siege Systems (UK) Ltd., which is headed by a long-time property man, Peter Davies, who is responsible for the development and actual marketing of the system.

CHEAPER

More than 20 development proposals using the system, including several which would bridge railway lines, are at present in the pipeline. British Rail has already given the system its own stamp of approval from the safety aspect. In addition,

one of Britain's largest building contractors, Sir Robert McAlpine and Sons, has cooperated in a feasibility study and has found that the system appears to be much cheaper in terms of construction costs for housing development than conventional building methods.

Central London authorities are conducting studies into the use of the system for residential development. Several pilot schemes under consideration include one for a 33-acre site, which is totally unsuitable for development by conventional means, in south London, a major central redevelopment and a 400-housing unit proposal on an eight-acre site in north London. This latter plan,



Artist's impression showing the Siege System being erected over a railway line without interference to traffic below. Also shown is the linear progression of construction from foundation to occupation.

Dessin illustrant l'emploi du Siege System pour enjamber une voie ferrée sans gêner la circulation. On voit également les différents stades de la construction, des fondations à l'occupation du bâtiment.

Le "Siege System"

Michael Qualls

M. Qualls est journaliste à Londres.

Si un pont gêne, ne le démolissez pas, mais construisez plutôt au-dessus! Tel est le nouveau principe adopté dans la construction d'ouvrages capables de franchir des obstacles d'origine physique et naturelle comme des autoroutes, des voies ferrées, des fleuves et des canaux, dans des situations où il est impossible de faire appel aux techniques traditionnelles.

Invention d'un architecte et d'un ingénieur-conseil qui y travaillent depuis 1972, ce procédé est commercialisé en Grande-Bretagne sous l'appellation de Siege Systems, et il est prévu d'entreprendre son lancement international en Amérique du Nord avant la fin de 1974. Ce procédé fait appel à des principes d'architecture et de construction qui, jusqu'à maintenant, ont pu être brevetés dans 45 pays.

Les inventeurs, MM. M. F. Grzesik et J. D. Winders, l'ingénieur-conseil londonien, travaillent toujours pour Siège Systems (UK) Ltd., société dirigée par M. Peter Davies, expert en immobilier de longue date, qui se charge de la partie construction, ainsi que de la commercialisation du procédé.

MOINS CHER

Une vingtaine de projets de construction, dont plusieurs destinés à enjamber des voies ferrées, sont actuellement en cours d'examen. Les British Railways (Chemins de fer britanniques) ont déjà donné leur accord à l'adoption du système qui satisfait à leurs normes de sécurité. De plus, la firme

Robert McAlpine and Son, premier entrepreneur de travaux publics de Grande-Bretagne, a réalisé une étude de praticabilité et constaté que ce système semble bien moins cher, du point de vue des coûts de construction, que les méthodes classiques dans le cas des grands ensembles.

Les municipalités du centre de Londres étudient actuellement la possibilité d'employer le système pour la construction d'habitations. Divers projets pilotes sont à l'étude, dont un sur un emplacement de 13 hectares qui, dans le sud de Londres, rend impossible l'emploi des moyens traditionnels, en raison de l'importance des travaux, ainsi qu'un autre, prévoyant la construction de 400 logements sur 3 hectares dans le nord de Londres. Ce dernier comporte la construction d'un immeuble de sept étages seulement, mais fournissant autant de logements que quatre tours de 24 étages, ou qu'un groupe de maisons individuelles de la municipalité réparties sur 10 hectares.

PLAN DE GARE

Les collectivités locales et les promoteurs s'intéressent tout particulièrement aux emplois du système dans la construction de groupes d'habitations, mais il peut également être utilisé dans presque

tous les types de bâtiments commerciaux ou industriels. En fait, on envisage de faire appel à ce système pour reconstruire la gare de Paddington, l'une des plus importantes gares de chemins de fer de la capitale. Le projet prévoit la mise en place d'un complexe regroupant la gare, des logements, des locaux commerciaux, des installations de loisirs, un hôtel, un hôpital ainsi qu'une résidence pour étudiants. On envisage également de l'employer pour les plans d'une usine et d'entrepôts à Barry, dans le sud du pays de Galles.

L'avantage de ce système est qu'on peut l'appliquer dans presque toutes les situations sans avoir à déplacer les populations ou les activités commerciales: sa zone de construction ne représente que ce qu'il n'est pas possible d'employer actuellement avec les méthodes classiques.

HAUTE DENSITÉ

Les architectes se sont aperçu depuis longtemps que les gens n'aiment pas être logés dans des grands ensembles et que ces derniers ont une influence néfaste sur le plan psychologique. "L'avantage du système, déclare M. Grzesik, est qu'il permet de loger un très grand nombre de gens dans des immeubles de hauteur faible ou moyenne, c'est-à-dire de 5 à 7 étages. Cela permet de garder de l'espace libre et une ambiance agréable, tout en protégeant l'intimité de l'ensemble."

involving construction of only eight floors in height, would provide living accommodation equivalent to four 25-storey high-rise tower blocks or 25 acres of local authority terraced houses.

STATION PLAN

While local authorities and developers are particularly interested in the residential uses of the system, it can also be adapted to virtually any type of commercial and industrial use. In fact it is being considered in a proposed redevelopment of the massive Paddington Station, one of London's main railway stations. This proposal would involve a comprehensive mix of the railway station, along with residential, commercial and leisure amenities, hotel, hospital and student accommodation. And it is also being considered for factory and warehousing plans at Barry in South Wales.

A major advantage of the system is that it can be used in virtually any situation without requiring the displacement of existing population or trade: its building area is nothing more than the air space not presently usable in traditional forms of construction.

HIGH DENSITY

The concept owes its existence to the architect's long-held conviction that the public does not like to be housed in multi-storey blocks which have a bad effect psychologically. "A primary factor in the system," says Mr. Grzesik, "is that it can achieve a very high density while remaining low or medium-rise, six to eight storeys maximum. This allows the retention of open space and a light atmosphere and at the same time guards privacy within the total envelope.

"In the residential use, all units have their individual garden terraces and are therefore particularly suitable for family occupation or student accommodation. Our plan also allows for a ratio of two car spaces per dwelling."

If the space below the structure is not already used for secondary installations which have been bridged by the system, other activities such as shopping centers, libraries, gymnasiums, swimming pools, exhibition halls, conference halls, trade centers, car parks, marinas and even hydroponics can be located there. And if the covered area is extended, the system lends itself to schools, medical centers, hospitals, institutional and public buildings. The Paddington Station proposal, for example, involves the inclusion of a major hospital complex.

CONCRETE FRAMES

In engineering language, the system is termed a "multi-discipline approach to the dual use of land". The form of structure and architectural treatment are interdependent, with the basic form being provided by the main structural frames.

These frames are made of post-tensioned precast concrete units, erected on site by means of a specially-designed gantry type of crane and stressed "in situ". Each individual unit within the complex has a construction depth equal to a single-storey construction height. Each unit is designed to act as an end wall and foundation for the other units to be erected on a lowermost floor.

By using precast construction it is possible to achieve the maximum speed of erection while still ensuring that the optimum quality control is provided under factory conditions. This technique also minimizes any adverse effect on local environment during erection.

When shown the system, railway and highway engineers have agreed that the final building is structurally sound and quite safe for traffic underneath. The structural frame is monolithic with the lowermost floors and inner walls thus making the envelope rigid.

MINIMUM DISLOCATION

As the system is particularly suitable for use over such secondary installations as railway tracks, roads and other modes of surface communication, it is pertinent to note that it can be constructed with the minimum of interference to traffic. As the stopping of traffic, known as "possession" in respect to railways, is difficult to arrange and normally involves the payment of expensive compensation, the fact that the system minimizes this factor is important in terms of project costs.

The primary reason why interference with surface activities can be minimized is the special gantry type of crane which has been designed primarily for use in erection of the system construction.

The framework of the crane looks like a transporter bridge. Suspended from it is a staging upon which the structural frame and inner envelope of the complex being built are erected.

THE "GIANT STAIRCASE"

This staging affords completed protection only of the area beneath two whole frame pitches. The crane is virtually self-erecting, which means that very little time is required. And, once it is erected, only a minimum amount of ground level space is needed. It is a sophisticated machine having to work at times with a longitudinal slope and possibly having to go round gentle curves, while at the same time enabling the arches and walls to be set vertically.

“Tous les logements possèdent leur jardin-terrasse et conviennent donc tout particulièrement au logement de familles ou d'étudiants. Notre plan prévoit également deux aires de stationnement individuel par logement.”

Sous l'immeuble, l'espace qui n'est pas utilisé par les installations secondaires qu'il enjambe permet de mettre en place des centres commerciaux, des bibliothèques, des gymnases, des piscines, des salles d'exposition et de conférences, des centres de commerce, des parcs de stationnement, des aménagements pour bateaux de plaisance et de placer des plantes dans les bassins. Si la partie couverte est importante, elle peut servir à abriter des écoles, des centres médicaux, des hôpitaux, des écoles et des bâtiments publics. C'est ainsi que le projet de la gare de Paddington prévoit la construction d'un vaste complexe hospitalier.

CADRES EN BÉTON

En langage technique, on parle “d'une approche pluridisciplinaire au double emploi du terrain”. La forme de la structure et l'architecture du bâtiment sont liées l'une à l'autre, la forme de base étant imposée par les cadres de la charpente. Ces cadres sont constitués d'éléments préfabriqués en béton armé postcontraint, montés sur le chantier à l'aide de grues à portique et contraints sur place. Chaque élément a la hauteur d'un étage et est calculé pour servir de mur de pignon porteur et de fondation pour un autre élément.

Grâce à l'emploi du béton préfabriqué, il est possible d'obtenir une rapidité de montage maximale et de s'assurer que le contrôle de qualité optimale est obtenu par les conditions de fabrication en usine. Cette technique réduit par ailleurs l'influence des conditions atmosphériques au cours du montage.

Quand on leur a présenté le système, les ingénieurs des chemins de fer et des ponts et chaussées ont reconnu que la construction obtenue est de bonne qualité et ne

présente aucun danger pour la circulation qui se fait en dessous. La charpente est d'un seul bloc et les étages inférieurs, ainsi que les murs intérieurs, constituent une enveloppe rigide.

MINIMUM DE DÉRANGEMENT

Du fait que le système est d'un emploi particulièrement intéressant au-dessus d'installations secondaires comme des voies ferrées, des routes et autres modes de transport de surface, il convient de remarquer qu'il peut être mis en place en gênant très peu la circulation. Du fait que dans le cas des chemins de fer, il est difficile d'interrompre le passage des trains et qu'il faut en général verser des indemnités importantes à titre de compensation, on voit tout l'intérêt que présente le système pour abaisser le coût des projets.

Il est possible d'entraver au minimum les activités de surface, étant donné qu'il existe une grue à portique spécialement conçue pour les opérations de montage dans les constructions de ce genre.

Le châssis de cette grue ressemble à un pont transporteur. Une plateforme sur laquelle on monte le cadre de la charpente et l'enveloppe intérieure du complexe en construction y est suspendue.

ESCALIER GÉANT

Cette plate-forme ne protège que la partie se trouvant sous deux éléments de cadre. La grue se monte à peu près toute seule, de sorte qu'il faut très peu de temps pour la mettre en place. Et une fois qu'elle est montée, elle n'a besoin que d'une faible surface plane. Ce matériel perfectionné doit parfois travailler en pente et prendre de faibles virages, tout en permettant de placer à la verticale les arcs et les murs.

On commence par réaliser des fondations permanentes pour les cadres (et des aires de stationnement quand elles sont prévues). On incorpore à ces structures des rails

placés à titre temporaire et destinés aux boggies de la grue à portique. On procède ensuite au montage du cadre principal que l'on assemble et tend sur la première travée de la grue à portique, tandis que sur la travée suivante, on met en place les étages inférieurs, ainsi que les murs intérieurs. De cette façon, on obtient “un escalier géant”.

En injectant de la résine époxy pour assembler les éléments du cadre principal avant la mise sous tension, on parvient à monter deux cadres par semaine. Une fois que “l'escalier géant” est en place, on monte le reste de la charpente en faisant appel à des grues de type classique de chaque côté du bâtiment principal. Les installations électriques et autres services passent à l'intérieur ou le long des cadres et des structures souterraines.

LUTTE CONTRE LES VIBRATIONS

Du fait que ce système se révèle d'un emploi idéal au-dessus des routes, des voies ferrées, etc, on a apporté un soin tout particulier à la protection contre le bruit et les vibrations. On a résolu le problème en montant les cadres sur des roulements antivibration, tant pour les charges horizontales que verticales. Pour leur conception, on aura recours à un procédé consistant à déterminer la période de vibration naturelle du cadre (chaque situation étant considérée séparément) et les roulements seront conçus de façon à éliminer toute vibration perceptible.

De la même manière, le traitement acoustique appliqué dépendra du niveau sonore enregistré dans l'espace clos au sein de la charpente.

Cet “escalier géant” constitue en lui-même une enceinte primaire. Cependant, quand l'émission de bruit sera trop élevée, il sera prévu une enveloppe supplémentaire, de façon à tirer le meilleur parti du coussin d'air existant entre l'enveloppe suspendue et “l'escalier géant”. Aux extrémités de chaque site, on dresse un mur qui renvoie le son provenant des éléments.

The basic sequence of erection procedure is to construct permanent foundations for the frames (and underground car parking areas, when they are provided). Incorporated in these structures are temporary tracks for the gantry crane bogies. The leading frame is erected, jointed and stressed on the first bay of the gantry crane while in the next bay the lowermost floors and the internal wall system are placed in position. This creates what has been described as a "giant staircase".

By the use of epoxy grouting systems to joint the main frame units before stressing, it is possible to erect two frames per week. Once the "giant staircase" is in position the rest of the structure is erected, using conventional cranes on either side of the main building. Services to the building are installed within or alongside frames and substructures.

ANTI-VIBRATION

Because the system is ideal for use over roads, railways and so on, much care has been taken in respect of sound and vibration. These problems have been overcome by mounting the frames on anti-vibration bearings, for both horizontal and vertical loads, the design of which will be by the mis-match process whereby the natural period of vibration of the frame will be determined (with each

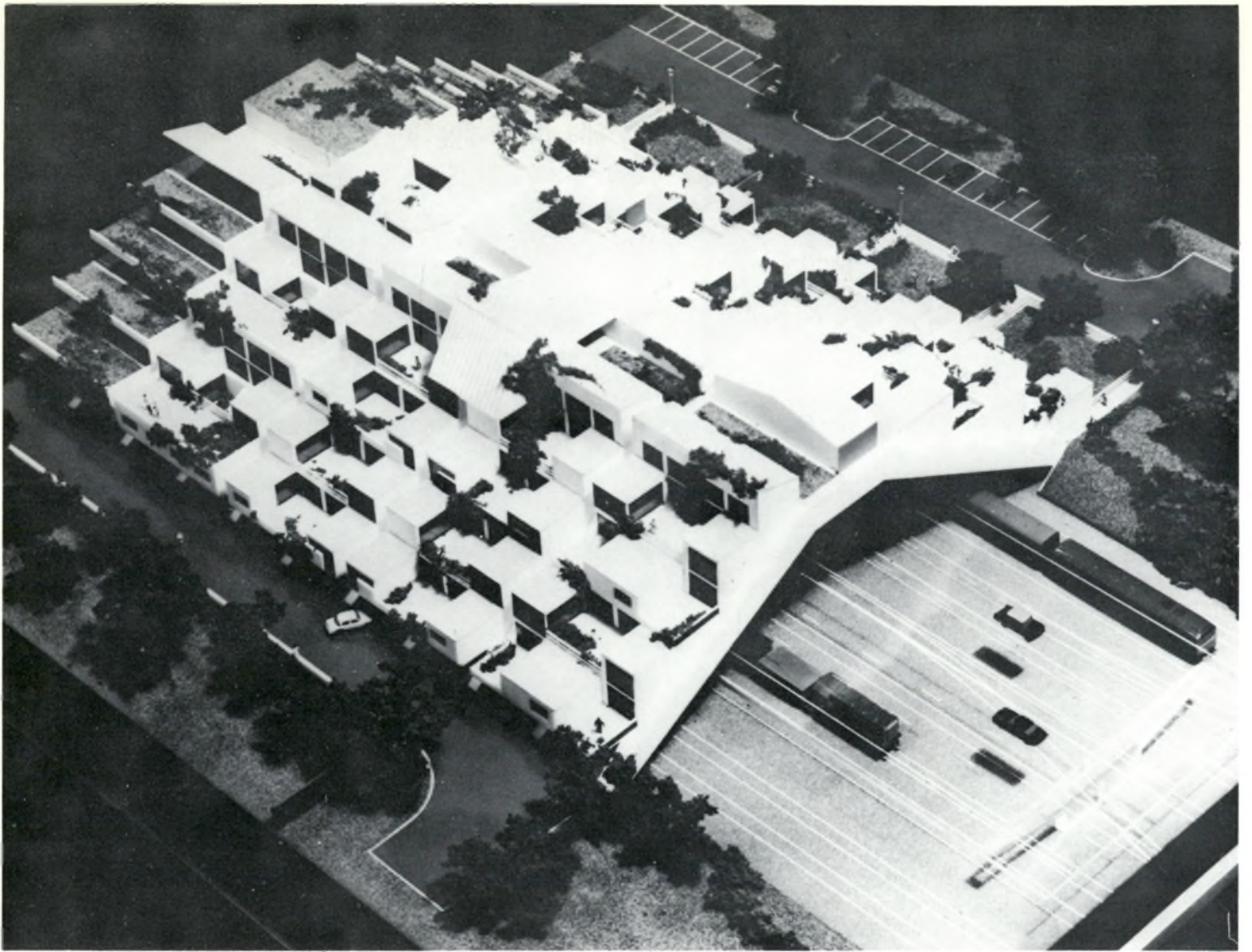
situation considered separately) and the bearings made to a design which will preclude any perceptible excitation of the frame.

In a similar manner, the design of the acoustic treatment will depend on the noise level produced within the enclosed space between the structure.

The "giant staircase" itself forms a primary baffle. However, in cases where noise emission is severe a further skin is provided which will make the maximum use of the natural air spring provided between the suspended skin and the "giant staircase". At the ends of each site a baffle wall is erected to deflect the sound away from the units.

Model showing a typical residential application of the Siege System.

Maquette illustrant l'emploi du Siege System dans la construction d'habitations.



Battin-Fielding Memorial Housing Project, Saanich, B.C.

A Broad Mix of Accommodation for Senior Citizens and Handicapped Persons

Over the last 25 years there has been a growing change in public attitudes towards handicapped people. Traditionally isolated, the handicapped are now getting involved in day-to-day affairs. Too often, however, after preparing themselves to make a useful contribution to society, handicapped persons are denied this very important human aspiration, simply because the physical nature of our environment — the architectural barriers — frustrate these plans.

Today these persons, particularly those confined to wheelchairs, have extreme difficulty in finding suitable accommodation — accommodation with doors wide enough to permit the passage of a wheelchair, kitchen equipment adapted to use from a sitting position or bathrooms equipped to allow movement in a wheelchair.

The Battin-Fielding Memorial Housing Project, in Saanich, B.C. stands as a tribute to the energy, dedication and initiative of the members of several Saanich organizations and the elected and appointed officials of that community. It was they who were determined to bring proper housing to those physically and mentally handicapped and elderly people whose circumstances have denied them this possibility.

The planning of the comprehensive housing and activity center complex was sparked by a gift of \$100,000 from Mrs. Elise Fielding. The Cosmopolitan Club and the Multiple Sclerosis Society, who received the gift, cooperated in preliminary planning with the Municipality of



The first two floors of the apartment building, and the townhouses, are provided with ramped access and easily 'navigable' sidewalks for wheelchair users.

Les deux premiers étages de l'immeuble d'appartements et les "townhouses" sont pourvus de rampes et de trottoirs facilement utilisables par les usagers de fauteuils roulants.

Exterior photos: CMHC/SCHL — Betty Taylor

En Colombie-Britannique

L'ensemble résidentiel commémoratif Battin-Fielding offre divers genres de logements aux personnes âgées et aux handicapés

Il s'est produit, au cours des vingt-cinq dernières années, un profond changement dans l'attitude observée par le public envers les handicapés et, d'isolés traditionnels qu'ils étaient, ces derniers sont désormais progressivement "intégrés" dans l'activité quotidienne.

Trop fréquemment, pourtant, les handicapés aptes et prêts à apporter leur contribution à la communauté sont frustrés dans leurs aspirations, en raison de la nature même de notre environnement physique — et des barrières architecturales que ce dernier comporte.

Il résulte de cette situation que l'handicapé — et plus spécialement celui qui ne se déplace qu'en chaise roulante — se heurte à de sérieuses difficultés dans la recherche d'un logement approprié à son état. A titre d'exemples, bornons-nous à citer les couloirs trop étroits pour le passage du fauteuil roulant, les cuisines dont l'aménagement ne prévoit pas la position assise, sans parler des salles de bain tout aussi inconfortables pour l'usager partiellement privé de ses moyens . . .

L'ensemble commémoratif Battin-Fielding a été édifié à Saanich, en Colombie-Britannique, en hommage à l'énergie, au dévouement et à l'initiative manifestés par les membres de plusieurs organismes et les dirigeants élus de cette ville. C'est en effet à ces derniers que revient le mérite d'avoir offert des logements convenables aux handicapés, physiques et mentaux, et aux personnes âgées à qui leur condition générale interdisait une telle démarche.

A l'origine de cette initiative multiforme, se trouve évidemment le don d'une somme de \$100,000 offerte par Mme Elise Fielding au Cosmopolitan Club et à la Multiple Sclerosis Society dont les membres, en collaboration avec la Municipalité, le Conseil communautaire et divers organismes philanthropiques, donnèrent une première forme au projet. Les logements proprement dits, première étape de l'ensemble, furent financés aux termes de l'article 40 de la Loi nationale sur l'habitation dont les dispositions prévoient que les coûts en capital seront pris en charge par le gouvernement fédéral, dans la proportion de 75 pour cent, et par le gouvernement provincial, assumant le reste. Les pertes d'exploitation sont réparties entre le gouvernement fédéral (75%), la province et la municipalité (chacune 12½%), la donation de Mme Fielding étant réservée à la construction du futur centre médico-récréatif.

On espère par ailleurs que l'on verra plus tard l'adjonction successive d'une petite résidence pour handicapés prévue par la Vancouver Island Housing Association for the Physically Disabled, de logements pour personnes âgées construits par les Anavets, ainsi que du centre médico-récréatif déjà mentionné qui desservira non seulement les résidents, mais tous les handicapés de Victoria et ses environs.

L'Association a déjà reçu une subvention de \$6,000 sous forme de "fonds de démarrage", aux termes de la partie V de la LNH, afin d'entreprendre la prochaine phase de la construction d'une résidence où 35 handicapés physiques seront hébergés. Cette résidence fournira des logements complets et spécialement conçus pour les familles, personnes seules ou âgées à qui leur condition physique rend malaisée l'existence dans un immeuble conventionnel.

De plus, deux groupements prévoient la construction, près du centre médico-récréatif, d'une petite résidence de dix ou douze lits: il s'agit de la Cerebral Palsy Association et de la G. R. Pearkes Clinic for the Handicapped. Les occupants en seront principalement des enfants mentalement perturbés à divers titres, surveillés sur place par des membres de leur famille dont les logements ont également été prévus dans l'ensemble.

La plupart des travaux devraient être entrepris dans le courant de l'année, sur un terrain fourni par la municipalité de Saanich, situé le long de Verdon Avenue, dans la partie sud de la ville et à proximité des Swan Lake Parklands.

L'inauguration officielle eut lieu le 24 novembre 1974 et consistait en la visite d'un immeuble de quatre étages construit à l'angle sud-est du terrain et comportant 12 logements d'une chambre et 48 studios. Les deux premiers étages et les "townhouses" seront attribués à des handicapés ou parents

Saanich, through the Community Council, with all the agencies serving the handicapped. The housing component, which is the first phase of the overall development, was financed under the Section 40 provisions of the National Housing Act whereby capital costs are shared by the Federal Government (75%) and the Provincial Government (25%). Operating deficits are shared by the Federal Government (75%), the Province (12½%) and the Municipality (12½%). Mrs. Fielding's gift was released to be applied to the construction of the proposed Activity Center.

It is hoped that in the future the development will also include a small home for the handicapped planned by the Vancouver Island Housing Association for the Physically Disabled, a senior citizens apartment to be built by the Anavets, and an Activity Center, planned as a social-educational-medical-vocational center, to serve not only the occupants of the on-site housing but all the handicapped within the Greater Vancouver Region.

The Vancouver Island Housing Association for the Physically Disabled has already received a grant of \$6,000 in Start-Up Funds under Part V of the NHA to initiate the next stage of the Battin-Fielding complex. This will be a hostel boarding residence for 35 physically disabled persons. It will provide self-contained accommodation for handicapped families, individuals and senior citizens who, by reason of their physical disability, find it difficult or impossible to live properly in a conventional building.

Also, as part of the total complex, the Cerebral Palsy Association, in conjunction with the G. R. Pearkes Clinic for the Handicapped, are beginning plans for a ten or twelve bed hostel to be built adjoining the Activity Center. The primary occupants will be mentally handicapped persons who are progressing from the children's facility by reason of age or physical and mental capacity. It will be a small group home with house-parent supervision.

It is hoped that construction activity for most projects in the complex will commence in 1975.

The site, which was made available by the municipality of Saanich, is located on Vernon Avenue in the southern part of Saanich, adjoining Swan Lake Parklands.

The formal opening of the housing project took place on November 24, 1974. A four-storey apartment building located at the south-east corner of the site contains 12 one-bedroom units and 48 bachelor units. The two upper floors are planned for elderly citizens' accommodation. The lower two floors and the townhouses are designed for people of low and moderate income who are handicapped or who have children who are handicapped. The architect, John A. Di Castri, worked in close cooperation with the Multiple Sclerosis Society and his design reflects full consideration of the social implications of integrating both the handicapped and their families and elderly citizens.



Corridors are equipped with handrails and low pile carpeting which are of benefit to both the handicapped and the elderly.

Interior photos: Colin Griffiths, Metchosin, B.C.

Dans les corridors, on a installé des barres d'appui aux murs et posé du tapis à poil ras, ce qui est plus avantageux pour les handicapés et les personnes âgées.

Townhouse clusters consist of four three-bedroom dwellings and 15 two-bedroom units, all are of ground floor accommodation and open beam design. Screened front and back yards, in addition to the separation resulting from change of elevation of the site as it rises to the north, provide a large measure of privacy.

The project provides that all public areas in the apartment building can be used by handicapped persons, and the adjacent family housing has been designed for easy access for all wheelchair users, with sloped ramps from first floor to grade. All apartments have balconies with sliding door access.

A special type of door hardware and drawer handle is used which permits easy grasping for operation. Circulation routes are designed for wheelchair use, and in the kitchen area cabinet heights are kept within the reach of a wheelchair occupant and space is provided under the counter, so that a person in a wheelchair can get close to the working area of the counter.

Bathrooms have sliding doors. Grab rails are provided at all fixtures and a special shower head is installed for use by the handicapped. The elimination of doors on the bathroom towel storage units provides easy access for these items.

Carpeting throughout the development has a special low pile which makes the operation of wheelchairs much easier. Corridors are equipped with handrails which are of benefit to both the handicapped and elderly citizens.

Ramps provide access to the two lower floors of the apartment building in addition to the conventional stairs and elevator.

Laundry rooms are provided on each floor of the apartment building, and for each group of townhouses, within easy distance of all tenants.

Particular consideration, in both the indoor and outdoor areas, has been given to encourage social exchange between tenants. The apartment building has a common

d'handicapés à revenu bas ou modeste, cependant que les troisième et quatrième étages accueilleront des personnes âgées.

L'architecte, M. John A. Di Castri, a conçu ses plans en étroite collaboration avec la Multiple Sclerosis Society et le résultat témoigne de l'attention qu'il a portée à l'intégration harmonieuse des familles d'handicapés et des personnes âgées destinées à vivre sous un toit commun.

Les groupements de "townhouses" offrent quatre logements de trois chambres et quinze unités de deux chambres, tous situés au rez-de-chaussée et aux poutres découvertes. La configuration naturelle du terrain, plus élevé au nord, et les cours clôturées à l'avant et à l'arrière ont pour résultat de donner une intimité accrue à l'ensemble.

L'architecte a prévu que toutes les zones communes de l'immeuble peuvent être parcourues sans difficulté par les handicapés et que les logements familiaux voisins sont d'accès facile pour les usagers de fauteuils roulants. A ces fins, des voies en pente douce relient l'étage au sol et tous les appartements possèdent un balcon à portes coulissantes.

Portes et armoires sont munies de poignées spécialement conçues pour un maniement facile; les éléments de la cuisine sont accessibles à l'occupant d'un fauteuil roulant qui peut, par ailleurs, loger ses jambes sous le plan de travail et vaquer à ses occupations de façon quasi-normale.

Les salles de bain sont pourvues de portes coulissantes et de barres d'appui, la douche est spécialement aménagée et on a éliminé les portes des espaces de rangement. Du tapis à poil ras a été utilisé à travers tout l'ensemble afin de faciliter la manoeuvre des fauteuils roulants et les couloirs sont munis de barres d'appui, aide précieuse tant pour les infirmes que pour les vieillards.

Les cuisines ont été conçues spécialement à l'usage des personnes qui utilisent un fauteuil roulant.

Kitchens are specially designed to be used by a person seated in a wheelchair.

Les locataires peuvent utiliser, outre l'ascenseur et les escaliers, des rampes pour se rendre aux deux premiers étages de l'immeuble d'appartements. Des salles de lessivage ont été aménagées à chaque étage et à proximité de chaque groupe de "townhouses".

On a pris soin d'encourager, à l'intérieur comme à l'extérieur, les rapports sociaux entre les locataires, grâce notamment à un balcon commun exposé au sud et à un salon commun dans lequel des rafraîchissements peuvent être servis. Les jardins enclos, dans cet ordre d'idées, facilitent les réunions durant les mois cléments, et les aménagements paysagers apportent couleur et intimité à l'ensemble. La couleur est d'ailleurs largement utilisée dans le complexe, à la fois pour rompre la monotonie et pour faciliter l'identification des lieux.

A pied ou non, les locataires peuvent s'acheminer vers tous les points du complexe sans rencontrer des voies automobiles et des espaces ont été aménagés en vue de la récréation, du repos et du jeu des enfants.

Lorsque les premiers groupes d'handicapés et de personnes âgées ont élu domicile dans l'ensemble au mois de février de l'année dernière, ils étaient parfaitement étrangers les uns aux autres. Ils forment désormais, grâce surtout aux bons offices de M. Griff Owens, président du Battin-Fielding Social Club, une communauté fortement unie.

M. Owens déclare à ce sujet que la principale "récompense" de ses efforts est pour lui de constater le plaisir que prennent les personnes âgées, alors qu'elles aident leurs voisins handicapés. Cette assistance est d'ailleurs fournie avec beau-



balcony with southern exposure, and a social lounge which includes a small refreshment preparation area.

Emphasis is placed throughout the design on easy relationship with the out-of-doors, through balconies or enclosed garden areas.

To enhance the outdoor space, carefully designed landscaping will provide color as well as screening.

Color is used throughout the buildings for identification purposes and to avoid an institutional feeling.

The site development allows pedestrian and wheelchair access throughout the complex without crossing traffic lines. Spaces are planned for recreation, quiet sitting areas, and children's play.

When the first of the handicapped and their families, and the elderly people began moving into the project last February, they were strangers to one another. Now, thanks in large measure to Griff Owens, President of the Battin-Fielding Social Club, they are a tightly knit community.

Mr. Owens says one of the biggest rewards has been watching the elderly feel useful as they realize they can help their handicapped

neighbors in many ways. The ways are subtle, designed to ensure that nobody goes without help, yet tailored not to encroach on privacy.

There is the card system the club has installed, for example. Each resident has a card — one side has a "Do Not Disturb" message on it, while the other side, when hung on the door, indicates that some help is required.

Each day five volunteers make the rounds two or three times on each floor of the apartment building and the village of townhouses.

Three other residents have signed up to do shopping for those who are unable to do so themselves.

The biggest social event so far, was the "Get-To-Know-Your-Neighbor" party on Dominion Day. The party was held on the grounds, outside the lounge, and was complete with background music supplied by one elderly resident who is a stereo fan.

"The old, old concept that the handicapped should be kept busy with little projects is long gone," Mr. Owens says. "They need something to stimulate the mind, too."

The residents have already discovered that one of the best forms of therapy is helping their neighbors.

The British Columbia Housing Management Commission operates the complex as rental accommodation and is aided and advised by a voluntary committee of the combined Cosmopolitan Club and Multiple Sclerosis Society. Eligibility for accommodation is based primarily on need rather than income or assets.

The Battin-Fielding Memorial Housing development is yet another demonstration of the fact that the provision of decent housing, particularly for the elderly and handicapped, is an attainable objective, if governments at every level and private enterprise are prepared to work together in a common purpose.

One of the most pleasant features of the housing project is the degree of contact and helpful cooperation between the handicapped and their older neighbors.

Une des caractéristiques les plus agréables de cet ensemble d'habitations est le degré de communication et de coopération qui existe entre les handicapés et leurs voisins plus âgés.

coup de tact, afin que les bénéficiaires ne l'identifient pas à une intrusion dans leur intimité.

Il existe, par exemple, l'usage de cartes — analogues à celles qu'utilisent les clients de certains hôtels — qui, accrochées aux portes des locataires, mentionnent "Ne pas déranger" au recto ou, inversement, requièrent une certaine aide au verso.

Quotidiennement, cinq volontaires font une ronde à deux ou trois reprises afin de recueillir le "message" et ce, à chaque étage et dans les différentes "town-houses". Trois autres locataires ont décidé, pour leur part, d'aller faire les emplettes de ceux que l'âge, ou l'infirmité, retient sur les lieux.

Une possibilité spéciale de se rencontrer et de fraterniser a d'ailleurs été fournie aux locataires à l'occasion de la fête du 1er juillet, alors que tout le monde s'est retrouvé dans les jardins, aux sons d'un équipement stéréophonique aimablement fourni par l'un des participants . . .

"La notion périmée selon laquelle les handicapés devraient passer leur temps à des futilités a disparu depuis longtemps", déclare en manière de conclusion M. Owens.

"Ce dont ils ont besoin, c'est de quelque chose suffisamment intéressant pour stimuler leur esprit" . . .

La British Columbia Housing Management Commission gère et loue le complexe avec l'aide et les conseils d'un comité de volontaires du Cosmopolitan Club et de la Multiple Sclerosis Society. L'admissibilité repose sur des critères de besoin, plutôt que sur le revenu ou l'avoir de chacun.

L'ensemble commémoratif Battin-Fielding démontre clairement, par son existence même, qu'il est possible de loger dans les meilleures conditions possibles handicapés et personnes âgées. Il s'agit simplement, pour les gouvernements et l'entreprise privée, d'unir leurs efforts et de viser à une telle initiative humanitaire.



\$3.4 Million Available For Housing Program

The federal government has reserved \$3,340,000 for Neighborhood Improvement Program (NIP) activities during 1974 in Newfoundland and Labrador municipalities, federal and provincial authorities announced recently.

An agreement between the federal and provincial governments has authorized municipal participation in the program introduced last year by amendments to the National Housing Act said a statement issued by Urban Affairs Minister Ron Basford and provincial Minister of Municipal Affairs Val Earle.

Mr. Basford said the \$3,340,000 includes \$2 million in loan funds and \$1,340,000 in grants. In addition to the federal funds, Mr. Earle said the province has committed \$600,000 during 1974 for grants to provide assistance within the program.

Corner Brook, the first community in the province to participate in the program, has received a commitment of \$1,118,127 in loans and \$159,733 in grants from Central Mortgage and Housing Corporation.

Under the new agreement, principal federal support will consist of outright CMHC grants equal to 50 per cent of the cost of most elements of the improvement program.

A further federal contribution may also be made to cover 25 per cent of the cost of improving municipal and public utility services in the neighborhood, and the acquisition and clearance of land where the use is inconsistent with the planned character of the neighborhood. Low-interest loans may also be made to municipalities to meet 75 per cent of their share of costs, the announcement pointed out.

Low and moderate-income residents of neighborhoods selected under NIP also become eligible under the new federal Residential Rehabilitation Assistance Program which provides loans and grants for the upgrading of homes to meet occupancy and building maintenance standards.

The Evening Telegram

St. John's (Nfld.), August 2, 1974

Nicolson Sketches Housing Activities

VICTORIA — The provincial government is involved in the development of 3,546 housing units throughout the province said Housing Minister Lorne Nicolson.

Another 8,200 units are in the planning stage, but some of these may not be on the market for another three years.

The government is also involved in the servicing of 1,407 lots, some for residential subdivisions and some for mobile home parks. It has plans for the servicing of another 4,220 lots.

The figures were made public by Nicolson in what he called "the first status report" of his department. Not all the homes are being built by the government. Some are co-operative projects on leased land, some are senior citizens' housing of various types being built by non-profit societies.

The Province

Vancouver, August 10, 1974

Ottawa pours \$50 million into housing

OTTAWA — The federal Government is injecting another \$50-million into rental housing and will invite project proposals from developers immediately, Urban Affairs Minister Barnett Danson says.

He said in an interview that he assembled the money from his housing budget and is pouring it into rental housing to lift some of the pressure on the apartment rental situation.

He had spoken to developers who said the plan to strengthen the limited dividend housing budget this year was a reasonable move. They were unhappy with provisions under the program that rents would be controlled for 5 years but that was part of the deal.

The Globe and Mail

Toronto, September 12, 1974

Home-Ownership Program Has Met With Success

An Assisted Home-Ownership Program instituted by the federal government last June has met with "great success" in Nova Scotia and the Halifax-Dartmouth metro area, according to Peter Johnson of Central Mortgage and Housing Corporation.

CMHC, which as a crown corporation is responsible for administration of the program, has transacted 421 loans this year for a value of \$9.5 million in this province alone.

Successful applicants for the assistance program must meet certain qualifications, which include income, dependents, and cost of home desired, but those accepted are awarded grants which help them acquire homes without spending more than 25 per cent of their gross income on mortgage payments each month.

The maximum house price in the metro area which CMHC will consider under its program is \$30,400, and this

includes the cost of land, legal fees, and any other incidental expenses acquired through the purchase of a home.

In Nova Scotia to date this year, 207 homes under the program have been newly-constructed, and 214 were existing homes.

Last year, following the program's introduction in June, \$7.3 million was expended in loans totalling 353. Approximately 275 of those loans were in the Halifax-Dartmouth metro area.

So far this year, CMHC has provided loans totalling \$9.5 million, and hopes to commit \$15 million by the end of the year for the province.

Approximately 250 of these loans in the January — mid-August period are in the metro area.

Chronicle Herald

Halifax, August 24, 1974

Dans le quartier Saint-Sauveur restauration domiciliaire

Le programme de restauration domiciliaire promis par la ville de Québec en ce qui concerne le secteur sud du quartier Saint-Sauveur est maintenant une réalité.

Grâce à ce nouveau programme, élaboré conjointement par la ville de Québec et la Société d'habitation du Québec, les propriétaires de Saint-Sauveur-Sud qui s'engagent à rendre leurs propriétés conformes aux normes du Code du logement, peuvent toucher une subvention de 25 pour cent du coût des travaux.

Le Soleil

26 juillet 1974

Des prêts pour HLM

Le ministre des Affaires municipales et de l'Environnement, M. Victor Goldbloom, et M. Ron Basford, ministre d'État chargé des Affaires urbaines, annoncent que les rôles des prêts au montant de \$6,583,740 ont été consentis à des municipalités du Québec pour la réalisation de neuf projets de construction, totalisant 384 logements pour personnes à faible revenu, dont 98 destinés à des personnes âgées.

L'Office municipal d'habitation de Matane recevra un prêt de \$786,505, pour la réalisation de 40 logements dont 18 pour personnes âgées. Un prêt de \$862,030, est accordé à l'Office de Saint-Félicien, comté de Roberval. L'Office municipal de Port-Alfred recevra \$449,089.

Le Soleil

26 juillet 1974

Logements: près de \$4 millions aux municipalités

Conjointement avec le ministre québécois des Affaires urbaines, le Dr. Victor C. Goldbloom, le ministre d'État aux Affaires urbaines, M. Ron Basford, a annoncé l'octroi de prêts de \$3,827,905 à des municipalités du Québec, pour la réalisation de six projets de construction, totalisant 224 logements, pour personnes à faible revenu, dont 98 destinés à des personnes âgées.

Voici la liste des organismes municipaux bénéficiaires:

— L'Office municipal d'habitation de Daveluyville Nicolet Yamaska.

— L'Office municipal d'habitation d'Iberville.

— L'Office municipal d'habitation de Matane.

— L'Office municipal d'habitation des Cantons-Unis de Wendover-Simpsons Drummond.

— L'Office municipal d'habitation de St-Nicéphore, Drummond.

— L'Office municipal d'habitation de Drummondville.

Le Soleil

30 juillet 1974

Construction d'une quatrième maison

Le conseil municipal de Longueuil entérinait dernièrement la mise sur pied du projet Caroline, complexe de 63 logements pour personnes âgées, à être construit en collaboration avec la Société d'Habitation du Québec et l'Office Municipal d'Habitation de la Ville de Longueuil.

Cet édifice sera érigé sur la rue Caroline, près de St-Laurent, à l'arrière même de la maison pour personnes âgées existant déjà sur le Chemin Chambly.

Le Jour

5 août 1974

Une collectivité modèle dans le canton de Nepean

Le canton de Nepean sera doté "d'un village-témoin", construit sur 400 acres et où pourront habiter quelque 14,000 personnes.

Ce "projet de collectivité modèle" sera construit sur un terrain fédéral situé à l'angle de l'avenue Woodroffe et du boulevard Baseline.

Bien que la SCHL ait lancé le projet et défraiera le coût des recherches, ce n'est pas nécessairement cette société qui va financer le projet. Le porte-parole de cette société, M. Couillard, a laissé entendre que l'industrie privée pourrait être appelée à participer en profitant des programmes fédéraux et provinciaux de l'habitation.

Le Droit

28 août 1974

La SCHL porte de 9½ à 11¼% l'intérêt sur les prêts directs

La Société centrale d'hypothèques et de logement a annoncé, hier, qu'elle portait son taux d'intérêt sur les prêts directs attribués aux personnes accédant à la propriété à 11¼ pour cent.

La Société note par ailleurs qu'elle continuera de prêter à un taux de huit pour cent aux sociétés de logement ainsi qu'aux coopératives sans but lucratif en vue de la construction ou de l'acquisition d'habitations pour la location à loyer modique.

Le Soleil

31 août 1974

CMHC to build new housing projects with better design

OTTAWA (CP) — The Central Mortgage and Housing Corp. (CMHC) plans to build housing projects to demonstrate new and economical design methods, president William Teron said.

The first project will be development of housing for up to 14,000 people in Nepean township in the Ottawa area. Cost has not yet been set.

The project will demonstrate housing materials, ways of conserving energy and designs fitting family needs more closely, Teron said.

The corporation plans to announce a project in Quebec but a location has not been selected, vice-president Ian Maclellan said. Other projects may be announced later.

Maclellan said the group does not expect a "whirlwind improvement overnight but we will try things that private industry, for a number of reasons, can't do."

Maclellan said the group is principally interested in methods that will be economic. Some radically new ideas might be tried, but on a small scale.

Maclellan said 14 leading Ontario consulting firms have been asked to submit ideas on planning and designing the Nepean project. Actual construction is expected to begin in late 1975.

The Toronto Star
August 28, 1974

Inglewood Gets Start-Up Funds

A \$5.6 million plan to revitalize Calgary's aging Inglewood and Ramsay communities may soon get under way with the release this week of long-awaited start-up funds.

The money, \$300,000 to finance the first two-month phase of the area's Neighborhood Improvement Plan, has been forwarded to city authorities by the federal and provincial governments.

Under the plan, the communities are slated to receive a total of \$2.8 million to turn back encroaching industry and make decaying neighborhoods attractive to young families again.

By an agreement signed in July '73, the federal Central Mortgage and Housing Corporation will provide \$1,030,000 for the scheme and the Alberta Housing Corporation will add an equal amount. The city, which receives and administers the funds, approved a contribution of \$726,760 in June, with \$200,000 of this week's donation coming from CMHC with the remainder from AHC.

The Calgary Herald
September 13, 1974

Pacts bring Quebec \$97 million for low-income, student housing

QUEBEC — The federal government and Quebec yesterday signed three agreements that will provide \$97 million in loans and grants to the Quebec Housing Corp. (QHC) this year for low-income and student housing, neighborhood improvement and land assembly.

The three agreements, signed by municipal Affairs Minister Victor Goldbloom and Barney Danson, federal minister of state for urban affairs, also cover 1975 but the amounts of money to be contributed by the federal government then have not been set.

The two men also announced that they are close to agreement on a fourth agreement to cover provincially-sponsored non-profit housing but some details have still to be settled.

Under the agreements, the Central Mortgage and Housing Corp. (CMHC) will loan the Quebec Housing Corp. up to 90 per cent of the cost of low-income housing and student residence. This program will take \$80 million this year.

CMHC will also contribute 50 per cent of the cost of neighborhood improvement projects.

The province and the municipalities will share the rest of the costs of such projects but CMHC will loan municipalities up to 75 per cent of their costs.

This program will receive \$7.5 million in 1974.

The land assembly program will provide CMHC loans of up to 90 per cent of the cost of acquiring and servicing land for housing developments to a total of \$9.4 million this year.

The agreement could not be reached until changes in the QHC Act were passed by the National Assembly last July Goldbloom said.

The Gazette
Montreal, September 13, 1974

10 cities to receive rental housing aid

OTTAWA — Ten cities have been picked for special rental housing aid announced recently by Urban Affairs Minister Barnett Danson.

Danson said in a statement yesterday that Victoria, Vancouver, Regina, Saskatoon, Toronto, Hamilton, Ont., Montreal, Hull, Que., Saint John, N.B., and St. John's Nfld., have qualified for the \$50-million program.

The minister said the money, collected from other parts of the federal housing budget, is expected to yield 2,000 to 2,500 rental units in these 10 cities where rental vacancy rates are particularly low.

The money is being allocated under the government's limited-dividend housing program under which rents are fixed through agreements between landlords and the Central Mortgage and Housing Corp. (CMHC).

The Montreal Star
September 21, 1974

Aid for homes to be restricted to new houses

OTTAWA — Funds under the federal Assisted Home Ownership Program will be provided for new housing only, a Government source said on Sept. 21.

The source said money will not be handed out for existing housing under the aid program for low- and moderate-income home buyers.

He said the main propose is to ensure that more new housing is begun this year. The pace of new housing construction has plunged in the last few months.

Subsidies for interest payments and other aid is provided under the AHOP program. About half the 14,000 purchases financed under the program in the first eight months of the year were for existing housing.

About \$320-million of a \$500-million AHOP budget has so far been spent this year.

The Globe and Mail
Toronto, September 23, 1974

\$97 millions pour l'habitation au Québec

La Société d'habitation du Québec (SHQ) recevra d'Ottawa \$97.4 millions cette année pour la construction de logements sociaux et de logements pour étudiants, ainsi que pour des programmes d'amélioration de quartiers et d'aménagement de terrains.

Par l'entremise de la Société centrale d'hypothèques et de logement (SCHL), Ottawa prêtera à la SHQ \$80 millions, soit 90% du coût des projets de logements sociaux. Des arrangements analogues et \$500,000 sont prévus en 1974 dans le cas des logements pour étudiants. Le Québec prévoit construire entre 3,500 et 4,000 logements pour les familles à faible revenu.

Selon le programme d'amélioration de quartiers, la SCHL versera aux municipalités, par l'entremise de la SHQ, des contributions de 50% des coûts, jusqu'à concurrence de \$4.5 millions, plus des prêts allant jusqu'à 75% des frais encourus par les municipalités, jusqu'à concurrence de \$3 millions, pour un grand total de \$10 millions en projets pour 1974.

En ce qui a trait à l'aménagement de terrains, la SCHL fera des prêts allant jusqu'à 90%, ou \$9.4 millions, des frais d'acquisition et de mise en place des services.

Le Devoir

13 septembre 1974

Logements à prix modiques pour retraités, à Sainte-Foy

Le conseil municipal de Sainte-Foy a donné, hier, le feu vert au projet de construction de 100 logements destinés aux familles et personnes retraitées à faibles revenus.

Une innovation: le loyer mensuel sera établi en fonction du revenu du locataire.

Le début des travaux est prévu pour le printemps prochain et les locataires pourraient emménager dès l'hiver suivant, si tout va bien.

Le Soleil

28 septembre 1974

Nouvelle formule de logement pour personnes âgées

Une première au Québec: un HLM adapté aux besoins et aux ressources des personnes du troisième âge, pourvu de tous les services requis! Une telle réalisation, c'est à Loretteville qu'on la trouve.

A La Falaise, la personne retraitée, encore capable de subvenir à ses propres besoins, trouve la possibilité de poursuivre, seule ou avec son conjoint, en toute sécurité, l'existence heureuse et paisible qu'elle menait jusqu'alors. Ce petit home, niché en pleine nature, lui permet de vivre chez elle, dans ses propres meubles et de mener la vie qu'elle aime, à un prix "ridiculement bas".

Le Soleil

28 septembre 1974



**Living
Places**

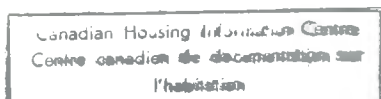
**Cadres
de vie**

1974 / 4



Central Mortgage
and Housing Corporation

Société centrale
d'hypothèques et de logement



Living Places

Volume 10, Number 4, 1974

Cadres de vie

Volume 10, numéro 4, 1974

St. Andrew's Place, Winnipeg	2	3	Le centre St. Andrew, Winnipeg
Rochdale Place, Victoria	6	7	Rochdale Place, Victoria
Peterview, Newfoundland	12	13	Peterview (Terre-Neuve)
Report from Montreal's Housing and Planning Department	16	17	Construction de P.L.M. et restauration à Montréal
The Native Cadre Program	22	23	Le programme des cadres autochtones
Press Digest	28	29	Echos de presse

Living Places is a quarterly publication of Central Mortgage and Housing Corporation.

Second class mail registration number 1509.

Inquiries should be directed to the Editor, Miss Cecylia C. Podoski, Information Services, Central Mortgage and Housing Corporation, Ottawa, K1A 0P7.

Design/Conception graphique: Maynard Douglas

Cadres de Vie est une revue trimestrielle publiée par la Société centrale d'hypothèques et de logement.

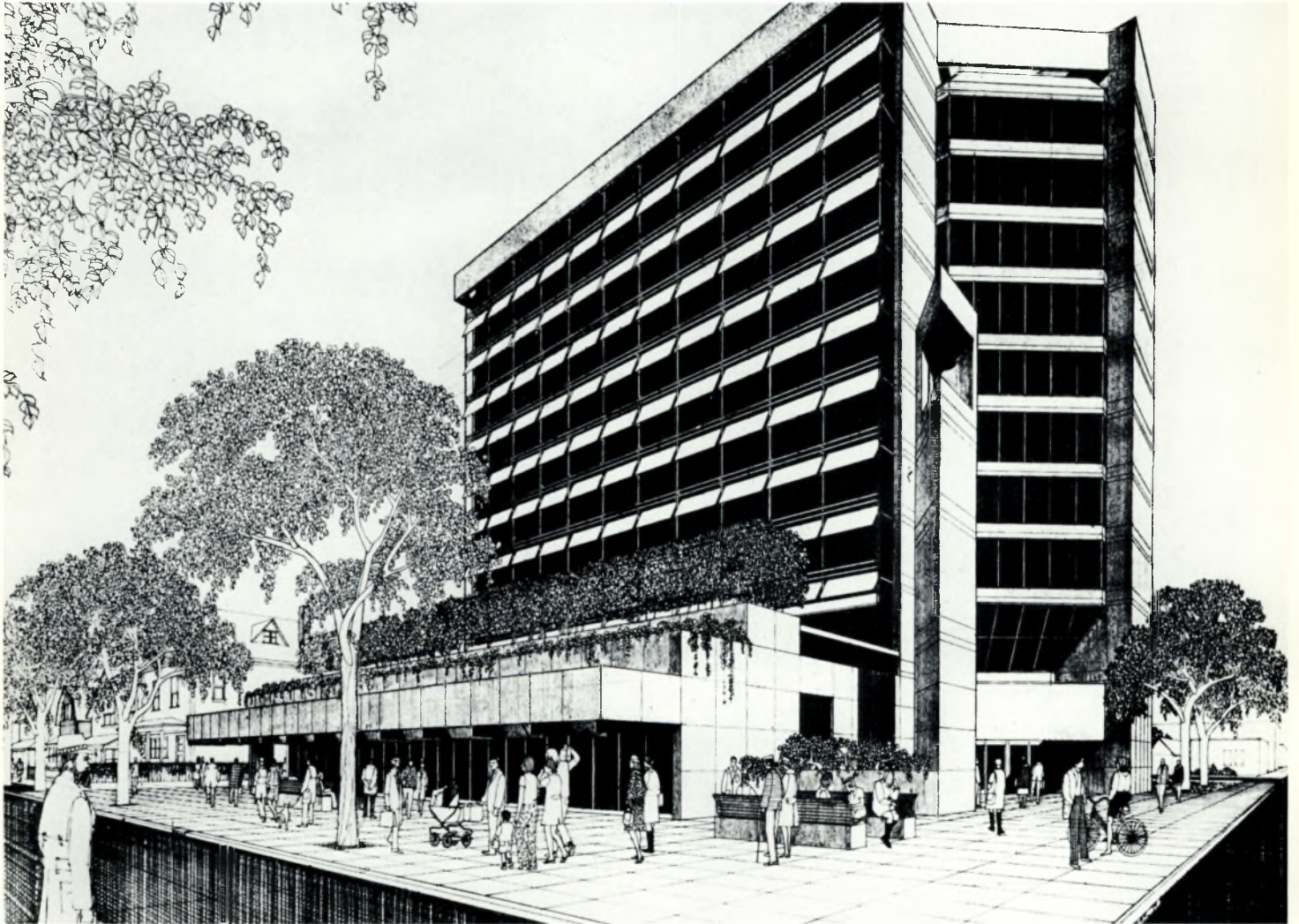
Numéro de recommandation d'objet de deuxième classe: 1509.

Toute demande de renseignements doit être adressée au rédacteur en chef, Mlle Cecylia C. Podoski, Services d'information, Société centrale d'hypothèques et de logement, Ottawa, K1A 0P7.

St. Andrew's Place

An experiment in community action

Research by The Ikoy Partnership,
architects for the project
and Barry Kerr, president of
St. Andrew's Place Inc.



When fire destroyed St. Andrew's United Church (Elgin Avenue) Winnipeg in 1968, it didn't destroy the congregation's tradition of community service. Instead, they came to view their loss as an opportunity to redefine their role and develop ways to use church property and resources more effectively for the benefit of the entire neighbourhood.

Over the years, St. Andrew's has played a significant role in the life of central Winnipeg, not only from the religious point of view, but also as a centre giving leadership in social and community services. So not surprisingly, within a week of the fire, a senior citizens' high-rise apartment building incorporating church facilities was suggested by one member of the congregation as an alternative use for the church's Elgin Avenue - Ellen

The architects' perspective of St. Andrew's Place shows that the finished project is expected to become the focus of neighbourhood activities.

Architects' perspective:
The Ikoy Partnership

La maquette de St. Andrew's Place indique que cette entreprise, une fois réalisée, deviendra le centre des activités de tout le quartier.

Maquette de l'architecte:
The Ikoy Partnership

Le centre St. Andrew à Winnipeg

Recherches: The Ikoy Partnership,
architecte du projet et
Barry Kerr, *président du*
Centre St. Andrew

En dépit de l'incendie qui réduisit en cendres leur église de l'avenue Elgin, en 1968, les membres de l'Eglise Unie de Winnipeg n'ont pas cessé de rendre service à la collectivité. En fait, après la destruction de l'église St. Andrew, ils décidèrent d'utiliser le terrain désormais vacant à des fins multiples mais toutes destinées à obliger les habitants du quartier. Depuis longtemps, St. Andrew jouait un rôle important dans le centre-ville et ce, sur divers autres plans que purement religieux. Les membres de cette église, moins d'une semaine après le sinistre, décidèrent qu'un immeuble d'appartements destiné principalement à des personnes âgées se substituerait heureusement à l'ancien lieu du culte qui s'élevait à l'angle de l'avenue Elgin et de la rue Ellen. Des comités se formèrent en vue de planifier la future réalisation avec l'aide de groupes locaux et des membres de la communauté de l'Eglise Unie de Winnipeg.

L'ancienne église était située au coeur du quartier le plus démuné de la ville, où l'absence de locaux adéquats rendait ardue la tâche des organismes et des groupes établis. Bals, banquets, rencontres ou projections de films ne pouvaient être organisés pour cette raison et l'expérience communautaire du centre St. Andrew devrait donc permettre de remédier à cette situation, tout en stimulant, par ailleurs, les futures activités de groupe.

Diverses associations locales: le Community Health Action Committee, le Winnipeg Buyer's Club Incorporated, le People's Committee, les membres du Notre Dame Senior Citizen's Day Care Centre et le Centennial Community Committee, sont directement engagées dans la planification du futur ensemble qui sera utilisé à la fois par les vieillards qui y seront logés et par les personnes du voisinage.

A partir de 1971, des organismes tels que le Conseil de recherche et de planification de la communauté de l'Eglise Unie de Winnipeg, l'Institut des Etudes urbaines de l'Université de Winnipeg et le centre Age and Opportunity ont fourni leur appui au futur immeuble St. Andrew.

Ces efforts ont porté leurs fruits et l'on sait déjà que le rez-de-chaussée et le sous-sol aménagés en galeries seront utilisés pour les activités communautaires, les étages étant réservés aux locataires.

L'emplacement d'une clinique médicale et dentaire a été loué, au sous-sol, au gouvernement provincial et au Citizen's Health Action Committee, ainsi qu'une salle de bal et des pièces de réunion pour divers groupes.

Le centre vital de ce complexe se situera au rez-de-chaussée où une promenade couverte reliera la

Midland Credit Union, une coopérative alimentaire (The Buyer's Club) qui achète les produits en gros et les revend aux locataires à prix minimums, un magasin d'objets d'occasion géré par la communauté et un casse-croûte. Un espace tous-usages pouvant accueillir 350 personnes sera utilisé pour les services religieux. Des bureaux seront installés pour loger le pasteur et ses collaborateurs, ainsi que des services administratifs et d'orientation. Une chapelle multi-confessionnelle pouvant recevoir 25 personnes devrait également être ouverte au public ultérieurement.

An second étage, un centre de premiers soins pour personnes âgées sera installé et loué à la Société d'habitation et de rénovation du Manitoba et le fonctionnement en sera confié au Age and Opportunity Bureau qui offrira aux usagers des salles de bricolage, une bibliothèque, un salon et un jardin suspendu.

La tour de l'immeuble abritera, du troisième au onzième étage, 116 logements pour personnes de l'âge d'or, soit 99 studios et 17 appartements d'une chambre. Cette tour sera terminée le 1er juin 1975 et l'aménagement du reste de l'ensemble devrait être achevé à l'automne.

Le centre St. Andrew est construit sur une superficie de 21,780 pieds carrés, à un demi-mille de l'ensemble socio-culturel de la rue Main, et à l'intérieur des limites de la zone de rénovation urbaine no 2 de Winnipeg. Le quartier est

Street site. At the time, committees were already being formed to discuss a variety of ideas for redevelopment with local groups and the Winnipeg Presbytery of the United Church.

St. Andrew's Church was located in the heart of the poorest section of the city where lack of space prevents organizations and community groups from meeting and offering services. There aren't any halls or auditoriums for meetings, dances or banquets, there's no place to show movies or for clubs to conduct their activities. St. Andrew's Place, an experiment in community action, is planned as one way to remedy the situation and those involved with the project hope it will be a catalyst for community rejuvenation.

Various interested citizens' groups such as The Community Health Action Committee, The Winnipeg Buyer's Club Incorporated, The People's Committee, The Notre Dame Senior Citizen's Day Centre and The Centennial Community Committee were all directly involved in the planning of the new complex to ensure that it serves the needs and interests of area residents as well as the elderly.

From 1971, assistance was also provided by resource organizations such as The Research and Planning Council of the Winnipeg Presbytery of the United Church, The Institute of Urban Studies of the University of Winnipeg, and The Age and Opportunity Centre.

As a result of their efforts, St. Andrew's Place has been designed so that the main floor and lower concourse level can be used by the community while the remaining floors will provide accommodation for the elderly.

A medical and dental clinic to provide comprehensive family care has been leased to the provincial government and The Citizen's Health Action Committee. It will be located in the concourse as will a hall for dances, youth group and other general meetings.

The hub of the complex, The People's Place, will be the main

floor. Here a central enclosed mall will link The Midland Credit Union, a food co-operative operated by The Buyer's Club which buys food in bulk and resells to local residents at the lowest possible cost, a thrift and consumer shop operated by the congregation, and a coffee and snack bar. A multi-purpose area accommodating 350 people can be used by St. Andrew's congregation for Christian religious services. Administrative space for St. Andrew's pastor and staff, plus accommodation for counselling and executive meetings, will be located nearby. A permanent interdenominational chapel seating 25 is also included in plans for the main floor.

A senior citizen day centre leased to Manitoba Housing and Renewal Corporation and operated by The Age and Opportunity Bureau, will be located on the second floor of the building. It will feature crafts and hobby rooms, a library, lounge and landscaped roof garden.

The tower portion of the complex, from the third to the eleventh floors, will contain 116 apartments for senior citizens—99 bachelor and 17 one-bedroom units. The tower will be ready for occupancy by June 1, 1975; the remaining area of the project will be completed by the Fall.

St. Andrew's Place is being built on a 21,780 square foot site half a mile from the civic-cultural complex on Main Street. It is within the boundary designated as Winnipeg Urban Renewal Area No. 2 and is surrounded by wholesale, manufacturing and warehousing businesses as well as numerous older dwellings.

The neighbourhood contains a number of churches of various denominations, small convenience stores and elementary schools and is well served by public transit. Just north of the site is the former Midland Railway Property for which multi-level development planning is underway.

To meet requirements for financing from Central Mortgage and Housing

Corporation under Section 15.1 of the National Housing Act, St. Andrew's Place Inc. was constituted as a non-profit corporation exclusively for charitable purposes. In May 1974, it received a loan covering the total cost of the project in the amount of \$2,656,879, repayable over a 50-year period at an interest rate of 7⁵/₈ per cent. CMHC is also making a contribution covering 10 per cent of the capital cost; the contribution will be in the form of a reduction in the repayable loan.

Manitoba Housing and Renewal Corporation will lease the 116 apartment units and the tenant's day centre from St. Andrew's Place Inc. at full recovery rates.

Operating losses will be shared equally by CMHC and MHRC under Section 44 of the National Housing Act. This section allows CMHC to make agreements with provinces, municipalities, public housing agencies or non-profit corporations to assist them in providing housing to low income people at rents that are lower than those required to meet the cost of amortizing and operating the project.

The building will be owned by St. Andrew's Church and operated by the 18-member St. Andrew's Place (Management) Inc., half of whom are members of the congregation; the other half are residents of the neighbourhood.

The IKOY Partnership, a Winnipeg firm of architects, designed the actual building. They see the project as "a continuation of St. Andrew's faith in its surrounding community. It is an expression both of confidence and hope that the people in the community will benefit from the new facilities. It is also a commitment to the future of the area that may lead the way for further developments."

In the words of Barry Kerr, president of St. Andrew's Place, Inc., "St. Andrew's Place will hopefully be a community building in the truest sense of the word. If St. Andrew's Place is to be truly successful then it will never be finished, but will reflect the changing attitudes and needs of the community that it serves."



St. Andrew's Place en voie de construction. La tour qui fait partie de cet ensemble pourra être occupée vers le 1er juin 1975 et le reste, l'automne prochain.

St. Andrew's Place under construction. The tower portion of the complex will be ready for occupancy by June 1, 1975; the remainder of the project by the Fall.

Photo: David Portigal & Co.

caractérisé par des activités telles que la vente en gros et l'entreposage des produits finis, des usines et un certain nombre de vieux immeubles.

On trouve à proximité des lieux du culte de diverses confessions, des petits magasins de détail et des écoles élémentaires, l'ensemble étant bien desservi par les transports en commun. Immédiatement au nord de cette zone, s'étend l'ancienne Midland Railway Property dont le futur réaménagement est actuellement à l'étude.

Afin de pouvoir bénéficier de l'aide financière consentie par la SCHL, aux termes de l'article 15.1 de la Loi nationale sur l'habitation, la St. Andrew's Place Inc. s'est constituée en organisme sans but lucratif créé uniquement à des fins charitables. La société a reçu, en mai 1974, un prêt dont le montant correspond aux coûts globaux du projet, soit \$2,656,879, remboursable en 50 ans, à un taux d'intérêt de 7%.

Parallèlement, la SCHL a versé une subvention égale à 10% du coût en capital sous la forme d'une réduction du remboursement de la dette.

La Société d'habitation et de rénovation du Manitoba louera les 116 appartements et le centre de soins à plein tarif de la St. Andrew's Place Inc. et les pertes d'exploitation seront partagées entre la SCHL et la société provinciale, selon les termes de la Loi nationale. L'article 44 de cette loi stipule, en effet, que la SCHL peut conclure des accords avec les provinces, les municipalités, les organismes de logements publics et ceux sans but lucratif en vue de les aider à fournir des logements aux personnes à faible revenu. Dans ce cas, le montant des loyers est inférieur à celui normalement exigé pour faire face aux coûts d'amortissement et d'entretien du projet.

L'immeuble sera la propriété de l'Eglise St. Andrew, mais administré par les 18 membres (le bureau de direction) de la St. Andrew's Inc. dont la moitié appartient à la communauté, les autres étant des habitants du quartier.

Le groupement IKOY, composé d'architectes de Winnipeg, est l'auteur des plans de l'immeuble, lequel est vu par eux comme "la manifestation de la politique traditionnelle de philanthropie de la communauté de St. Andrew. L'ensemble est considéré comme l'expression de confiance et d'espoir dont les personnes du quartier bénéficieront à cause de ces nouveaux services. Il sert d'exemple à ceux qui se préoccupent de l'amélioration future du quartier . . ."

Le président du centre St. Andrew, M. Barry Kerr déclare à ce sujet: "St. Andrew sera, nous l'espérons, un immeuble communautaire dans le vrai sens du mot. S'il doit se révéler un succès, il ne sera jamais vraiment achevé, mais reflètera les comportements et les besoins changeants de la communauté qu'il dessert."

Rochdale Place—

first housing co-operative in Victoria

Research by Jeremy Tate,
social development officer,
Victoria Office, Central Mortgage
and Housing Corporation

With the official opening of Rochdale Place on November 17, 1974, the first co-operative housing project in the City of Victoria was inaugurated and what has been described as "an exercise in true co-operation" was successfully completed.

The idea of building a co-operative originated in February 1973 when a group of seven local residents, committed to the

principle that housing is shelter and not an investment, formed the Pioneer Co-operative Housing Association.

Their plans became a reality with the help of several organizations. The United Church provided an initial \$50,000 and the British Columbia Federation of Labour also contributed to interim financing.

The United Housing Foundation provided technical guidance. The Foundation is a non-profit organization established in 1972 to promote the development of housing co-operatives in British Columbia. They charged a development fee of two per cent of the project cost to prepare the building contract and manage the project through to completion of construction.



Rochdale Place

Victoria possède sa première coopérative d'habitation:

Recherches: Jeremy Tate,
*préposé au développement social
du bureau de Victoria (SCHL)*

L'inauguration officielle de Rochdale Place, le 17 novembre 1974, donnait naissance au premier ensemble coopératif d'habitations à Victoria et parachevait avec succès une entreprise représentée comme une "réalisation exécutée en étroite collaboration."

L'idée de former une coopérative d'habitation remonte au mois de février 1973, lorsqu'un groupe de sept résidents de l'endroit qui avaient souscrit au principe selon lequel le logement sert d'abri et non pas de placement ont constitué la "Pioneer Co-operative Housing Association."

Leurs plans ont pris une forme concrète grâce à l'aide de nombreuses organisations. L'Église unie a fourni un montant initial de \$50,000 et la Fédération du travail de la Colombie-Britannique (British Columbia Federation of Labour) a également contribué au financement provisoire.

La Société centrale d'hypothèques et de logement a approuvé un prêt aux termes de l'article 34.18 de la Loi nationale sur l'habitation au mois de décembre 1973. Le montant du prêt s'élevait à \$1,495,511 et comprenait une subvention de capital de 10 pour cent ou de \$161,180. Le montant net du prêt à rembourser, soit \$1,334,331, sera amorti au cours d'une période de 40 ans et pourra être renégocié tous les cinq ans.

A l'aide d'une charrue du genre employé par les pionniers, la population procède à la mise en chantier de Rochdale Place.

Photo: John McKay

With the help of a pioneer plow, people power turns the first sod for Rochdale Place.

Le taux d'intérêt actuel est de huit pour cent. L'Association a aussi reçu \$10,000 en fonds de démarrage pour pouvoir rentrer dans ses dépenses de recherche et d'organisation, de constitution en corporation, de choix d'un emplacement, d'options, d'honoraires professionnels ainsi que de l'achat des compétences techniques nécessaires à la mise en marche du projet.

La United Housing Foundation a fourni les conseils techniques. La Fondation est une organisation sans but lucratif établie en 1972 pour encourager le développement des coopératives d'habitations en Colombie-Britannique. Bien sûr, elle exigeait des frais d'élaboration qui représentaient deux pour cent du prix de revient du projet en vue de préparer le contrat de construction et d'assurer la bonne marche du projet jusqu'au parachèvement de la construction.

La Fondation offre des services de conseils aux diverses étapes de la constitution en corporation et du développement de l'organisation; elle assure l'aide nécessaire à l'acquisition d'une propriété, arrange le financement, assure l'aide technique sur des questions de conception et de construction ainsi que l'éducation en matière de politique de gestion.

Rochdale Place abrite donc maintenant 74 familles dont quatre ont choisi un logement à une chambre, 34, à deux chambres, 33, à trois chambres et trois familles, un logis à quatre chambres. Trente-six logements étaient des habitations en rangée. De ce qui reste, il y a quatre maisons individuelles, six jumelées et 28 duplex. Les logements à trois chambres ont des salles de bains spacieuses à deux lavabos. Les maisons à quatre chambres ont une salle de toilette à deux appareils à l'étage principal.

Le système de chauffage électrique à compteur individuel y est fourni ainsi que la cuisinière, le réfrigérateur et le chauffe-eau électrique. La pose des fils, la plomberie et la ventilation permettent l'installation pour le lessivage automatique. Chaque logis est revêtu d'un tapis mur à mur.

La coopérative a payé les services municipaux y compris la pose des fils souterrains. On y a généreusement aménagé l'emplacement et prévu une vaste zone de terrain de jeux. Une terrasse privée et un abri d'auto sont inclus dans chaque logement, sans oublier l'espace libre additionnel affecté au stationnement des invités. Ce grand ensemble est situé près des écoles, d'un centre commercial, et des moyens de transport.

The services of the Foundation include counselling through the various organizational stages of incorporation and development, help in acquiring property, arranging financing, providing technical assistance on design and construction matters, and education on management policy.

Central Mortgage and Housing Corporation approved a loan under Section 34.18 of the National Housing Act in December, 1973. The loan amount was \$1,495,511 which included a 10 per cent capital grant of \$161,180. The net repayable loan of \$1,334,331 will be amortized over 40 years with a five-year renewable term. The current interest rate is eight per cent.

The Association also received \$10,000 in start-up funds to help cover expenditures for research and organization, incorporation, site selection, options, professional fees and the purchasing of technical skills required to put the project in place.

The sod turning ceremony for Rochdale Place was held in October 1973. Ground was broken with a pioneer plow pulled by members of the co-operative and their guests. The pulling together was symbolic of the co-operative concept and the active support of different levels of government and the community in getting the project underway.

The Bastion Group, a Victoria firm, were architects for the co-operative; W. Campbell Ltd. was the contractor. The first ten families moved into their new homes in June 1974 although the entire project wasn't completed until two months later. Rochdale is named after a weaver's group in a small English village, the first modern co-operative which was founded in 1884.

As a result of all these efforts, Rochdale Place is now home to 74 families who chose their accommodation from four one-bedroom, 34 two-bedroom, 33 three-bedroom and three four-bedroom units. Thirty-six of the units are row housing, of the remainder four are detached, six semi-detached and 28 duplex. The three-bedroom units have large bathrooms and are equipped with double sink vanities. The four-bedroom units have a two-piece washroom on the main floor.

Individually-metered electric heating has been provided as well as stove, refrigerator and electrically-operated hot water heaters. The units have been wired, plumbed and vented for automatic laundry equipment. Wall-to-wall carpeting has been installed in every home.

Municipal services, including underground wiring, were paid for by the co-operative. The site has been heavily landscaped and a large playground area included. Each unit has a private patio and carport with additional open parking for guests. The project is located close to schools, shopping and transportation.

Rochdale Place has been built on a 5.62 acre site in an

older area of the western sector of Victoria bounded by McCaskill, Langford and Hereford streets. The site is made up of 44 residential lots which were consolidated into a single property and augmented by the closure of some roads. The City sold the property to the B.C. government for \$350,000 on the understanding it would be used as part of the province's housing landbank. The province, in turn, leased the land to the Pioneer Co-operative Housing Association for 50 years at a rent based on four per cent of the market value of the land, or \$14,000. Market value will be reassessed every five years with the rent remaining at four per cent of market value.

Rochdale is a continuing co-operative which means the complex is owned collectively and occupied by members who individually lease their homes. To become a member, residents purchase one share with the downpayment they make on their unit. This share entitles the resident to one vote on all matters concerning Rochdale Place.

Each member of the co-operative has only one vote no matter what the value of his shareholdings. The owner of a two-bedroom home, for example, will pay less for



A model of the co-operative on display at Victoria's City Hall.

Maquette de la coopérative en montre à l'hôtel de ville de Victoria.

Photo: Ian McKain

Le grand ensemble Rochdale Place est construit sur un emplacement de 5.62 acres dans un vieux quartier du secteur ouest de Victoria et il est borné par les rues McCaskill, Langford et Hereford. L'emplacement comporte 44 lots résidentiels groupés en une seule propriété, auxquels s'ajoute l'espace fourni par la fermeture de certains chemins. La Ville a vendu la propriété au gouvernement de la Colombie-Britannique pour la somme de \$350,000 à la condition que ce terrain soit utilisé dans le cadre de la banque de terrains de la Province relativement au logement. De son côté, la Province a loué le terrain à la Pioneer Co-operative Housing Association pour une durée de 50 ans en exigeant un loyer établi à 4 pour cent de la valeur marchande du terrain, soit \$14,000. La valeur marchande fera l'objet d'une nouvelle évaluation tous les cinq ans alors que le loyer se maintiendra à 4 pour cent de la valeur marchande.

La cérémonie du début des travaux à Rochdale Place a eu lieu en octobre 1973. Les membres de la coopérative et leurs invités ont actionné la charrue qui a retourné la terre. Cette traction conjointe symbolisait le concept coopératif et l'appui énergique des divers paliers de l'État et de la collectivité dans la mise sur pied de cette entreprise.

Les architectes de la coopérative venaient du Bastion Group, grande maison de Victoria et l'entrepreneur était la compagnie W. Campbell Ltd. Les dix premières familles ont emménagé dans leur nouvelle maison en juin dernier même si le grand ensemble ne devait être prêt que deux mois plus tard. Rochdale tire son nom du groupe de tisserands qui a fondé en 1884 la première coopérative moderne dans un petit village anglais.

Rochdale est une coopérative d'habitation à possession continue. Les membres sont collectivement propriétaires de l'ensemble de logements et louent celui qu'ils occupent. Pour devenir membre, le résidant achète une action au moment de la mise de fonds

initiale sur l'habitation. L'action lui donne droit à un vote sur toutes les questions touchant Rochdale Place.

Chaque membre de la coopérative n'a qu'un seul vote, quel que soit le montant de sa participation. Le propriétaire d'une maison à deux chambres, par exemple, versera une quote-part inférieure à celle que paiera le propriétaire d'une maison à trois chambres; et malgré cela, son vote aura la même importance.

Le prix des actions oscille entre \$1,600 pour un logis d'une chambre et \$2,000 pour une maison en bande à quatre chambres. La plupart des membres de la coopérative sont admissibles à la subvention pour faciliter l'accession à la propriété, de la Colombie-Britannique (B.C. Home Acquisition Grant) d'un montant de \$1,000, que l'on peut affecter au coût d'une action ainsi qu'à une subvention annuelle de \$200 accordée aux propriétaires-occupants. Un conseil d'administration élu parmi les membres de la coopérative s'occupe de la gestion et du financement du projet.

Lorsqu'un sociétaire quitte la coopérative, on lui rembourse le montant de sa participation avec toute plus-value de son argent en raison de l'inflation. Toute amélioration apportée à l'intérieur de sa maison lui est imputée jusqu'au montant maximal fixé par la coopérative. Un prix de revente restreint est une concession au logement de bonne qualité et à un prix relativement peu élevé. En acceptant des contrôles de revente, le membre consent à transmettre à une autre famille les avantages de son affiliation à une coopérative d'après le principe selon lequel l'homme a droit à un bon logement et chacun devrait pouvoir y accéder.

Il n'est pas difficile de vendre les actions d'une habitation coopérative qui, habituellement, fait l'objet d'une liste d'attente. La coopérative a donc la première option d'achat, mais le propriétaire peut également les vendre à un membre éventuel avec la permission de la coopérative. Les membres ne versent pas d'honoraires d'hommes de loi ou de droits fonciers à l'achat ou à la vente des actions.

L'affiliation à la coopérative offre aussi d'autres avantages. Très souvent, les propriétaires se réunissent pour acheter ce dont ils ont besoin en gros et à prix réduit, par exemple les grillages-moustiquaires et les gros appareils ménagers. De nombreuses coopératives ont mis sur pied divers services communautaires comme les groupes de garderie de jour, les lieux de loisirs et de divertissements, des groupes éducatifs grâce à l'initiative conjointe des membres.

Les administrateurs insistent sur le fait que Rochdale Place constitue une collectivité qui dessert une vaste gamme d'âges et de revenus. Certes, ce grand ensemble d'habitations n'est pas destiné aux personnes à faibles revenus, mais il offre un plus grand nombre d'occasions aux familles à faibles revenus qui veulent obtenir un bon logement moyennant un loyer qu'elles peuvent payer. Ce sont les familles dont le salaire oscille entre \$4,000 et \$7,000 qui profiteront particulièrement de ce grand ensemble, car elles ne sont pas admissibles à la propriété d'une habitation tout en ayant des revenus trop élevés pour avoir droit au logement public ou social.

L'acceptabilité d'un revenu pour un logement à Rochdale Place est calculée d'après le revenu du salarié principal, (à 100 pour cent), le revenu du conjoint (à 100 pour cent), moins \$1,000, et une réduction de \$300 par enfant quand il y en a plus de deux.

his share than the owner of a three-bedroom home; despite this fact, his vote will carry the same weight.

Shares range in price from \$1,600 for a one-bedroom home to \$2,000 for a four-bedroom townhouse. Most members of the co-operative are eligible for the B.C. Home Acquisition Grant of \$1,000, which can be put toward the cost of the share, and a \$200 annual homeowners grant. A board of directors, elected from among the co-operative membership, looks after the management and financing of the project.

When a member leaves the co-operative, his share is refunded to him along with any increase his money may have earned due to inflation. Any improvements to the interior are credited to him, up to an amount determined by the co-operative. A restricted resale price is a concession to good quality housing at a relatively low price. In accepting resale controls, a member agrees to pass on the advantages of membership in a co-operative to another family on the principle that good housing is a human right and should be available to everyone.

Selling a co-operative home is not difficult because there is usually a long waiting list for accommodation. The co-operative has the first option to buy the shares but an owner can also sell to a prospective member with the permission of the co-operative. Members pay no legal or real estate fee when they purchase or sell shares. Co-operative membership offers

other benefits as well. Owners often get together to purchase many of their requirements, such as window screens and appliances, in bulk at reduced cost. Many co-operatives have developed a variety of community services such as day care, recreation, entertainment and education groups through joint member action.

The sponsors stress the fact that Rochdale Place is a community serving a broad income and age range. Although it is not a low-income housing project, it provides an increased opportunity for low-income families to obtain good housing at rents they can afford. It will particularly benefit families in the \$4,000 to \$7,000 salary range who don't qualify for homeownership but whose incomes are too great for them to qualify for public housing.

Income to qualify for accommodation in Rochdale Place is calculated on the basis of 100 per cent of the main wage earner's income, 100 per cent of the spouse's income less \$1,000, with a reduction of \$300 per child for every child in excess of two.

Not more than 15 per cent of unit owners will have incomes in excess of the maximum permissible \$13,800. The over-income members will be charged a higher monthly payment of between \$19 and \$30. This money will be used to reduce the monthly payments for families whose incomes without reduction would not be sufficient to permit them to qualify for membership.

Monthly payments will range from \$143 to \$225 depending on the size of the units. Principal, interest, property tax, land rental, insurance, water, garbage collection, outside maintenance and management are included in the rents. These payments can only be increased with the agreement of Central Mortgage and Housing Corporation. Income ranges can be varied with Corporation approval if the general levels of income in Victoria change. Incomes of new members must fall within the agreed range, currently between \$6,800 and \$13,800.

Rochdale Place provides accommodation which, on the open market would cost \$40 more a month and this differential is expected to increase as rents go up for privately-owned housing. An alternative has thus been provided for people who can't afford or do not want home ownership, but want to be involved in decisions affecting their home — an involvement they generally do not have in rental accommodation.



Children at play in front of their new homes.

Photo: Bill Halkett

Les enfants se livrent à leurs ébats devant leurs nouvelles demeures.

Parmi les propriétaires de logement, 15 pour cent au maximum possèdent des revenus qui dépassent le montant maximal permis de \$13,800. Les membres qui gagnent un revenu supérieur se verront imputer un paiement mensuel plus élevé oscillant entre \$19 et \$30. Cet argent servira à réduire les mensualités des familles dont le revenu, sans réduction, ne serait pas suffisant pour leur donner droit d'appartenance.

Les mensualités oscilleront entre \$143 et \$225 en fonction de la taille des logements. Le principal, l'intérêt, l'impôt foncier, la location de terrain, l'assurance, l'eau, l'enlèvement des ordures, l'entretien extérieur et la gestion font partie du loyer. Ces paiements peuvent être augmentés seulement avec le consentement de la Société centrale d'hypothèques et de logement. La gamme des revenus peut varier avec l'approbation de la Société si le niveau général des revenus change à Victoria. Les revenus des nouveaux membres doivent s'inscrire dans la gamme convenue, établie à l'heure actuelle à un montant oscillant entre \$6,800 et \$13,800.

Rochdale Place offre des logements qui, sur le marché libre, coûteraient \$40 de plus par mois et cet écart est censé augmenter au fur et à mesure que les loyers des logements que possède l'entreprise privée augmentent. Ainsi, on a donc offert une solution de rechange aux personnes qui ne peuvent ou ne veulent pas acquérir une propriété, mais qui veulent quand même se prévaloir des privilèges accordés aux propriétaires.

Peterview —

rehabilitation in a Newfoundland outpost

Research by Lynn Smyth,
*formerly with Policy and Research
Coordination Division, Head Office,
Central Mortgage and Housing
Corporation*

The village of Peterview, Nfld. was the site of an experiment when a \$60,000 grant was used to gain experience in the unique problems of rehabilitating houses in rural areas.

Section 36 (g) Part V of the National Housing Act, under which the grant was made, authorizes Central Mortgage and Housing Corporation "to promote construction of housing accommodation that in its opinion is sound and economical and to encourage the development of better housing and sound community planning".

In 1973 when the project was approved, it was CMHC policy to concentrate rehabilitation assistance on urban centres. But the expansion of CMHC's Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP) was to be the subject of future policy discussions and a pilot project under Part V would be a good test of RRAP's value in rural areas, the Corporation felt.

Peterview is a village of 190 families (960 people) near Botwood on the Bay of Exploits. A Peterview old-timer noted that the original settlers of Peterview were outcasts from Botwood which, by comparison, is considered a prosperous neighbour.

While Peterview is located on the coast and considered an outpost, the majority of people who are working are employed in the lumber mills of central Newfoundland. The village has no industry of its own and has the reputation of being one of the most socially and economically depressed areas in the province.



A map of Newfoundland shows the location of Peterview.

Une carte de Terre-Neuve indique où se trouve Peterview.

Of the 190 families, 75 are on long-term assistance. The remainder are supported by various aspects of the logging industry which, in many cases, means seasonal work and low wages. Inbreeding is not uncommon resulting in a large incidence of mental retardation and other related chronic health problems.

Peter Harvey, special projects officer with the Newfoundland Department of Social Services, took the initiative in tackling the acute housing prob-

lems of the village. A grant under the Local Initiatives Program of the Department of Manpower and Immigration was used to repair the houses of families on social assistance. But the working poor of Peterview also lived in substandard housing and could not qualify for any form of provincial assistance despite annual salaries ranging from \$2,500 to \$6,000.

Mr. Harvey wanted to help and submitted a report to CMHC on the community, seeking funds to support housing rehabilitation for the working poor. Following consultations with Newfoundland housing officials, Peterview was designated a pilot rehabilitation project.

Peterview

Un exemple de restauration domiciliaire au niveau rural

Recherches: Lynn Smyth,
*Autrefois de la Coordination de la
Planification et de la Recherche,
au Siège social de la SCHL*

Le village de Peterview, à Terre-Neuve, a été l'objet d'une expérience récente, alors qu'une subvention de \$60,000 a été utilisée à des recherches relatives au problème toujours présent de la restauration domiciliaire dans les zones rurales.

L'article 36(g) de la Partie V de la Loi nationale sur l'habitation, aux termes duquel la subvention a été consentie, autorise la Société centrale d'hypothèques et de logement à "encourager la construction de logements qu'elle considère solides et économiques et à stimuler la planification communautaire de qualité."

Lorsque le projet a été approuvé, en 1973, la politique de la Société était de faire procéder à des restaurations principalement dans les centres urbains. Mais l'expansion de son Programme de remise en état des logements allait remettre en question l'orientation future de sa politique et l'adoption d'un projet pilote entrepris aux termes de la Partie V constituerait une excellente démonstration de la valeur du programme dans les zones rurales.

Peterview est un village où sont groupées 190 familles (960 âmes) et qui se trouve près de Botwood, sur la Baie des Exploits. Un "ancien" faisait d'ailleurs récemment remarquer que les premiers fondateurs de Peterview étaient des déshérités que Botwood, prospère par comparaison, n'avait pas acceptés.

Bien que Peterview soit situé sur la côte et soit considéré comme un avant-port, la majeure partie de la population active travaille dans les scieries du centre de l'île.

Le village ne possède pas d'industrie propre et on le considère à travers la province comme socialement et économiquement sous-développé.

Des 190 familles du village, 75 bénéficient d'une forme d'assistance sociale quasi-permanente. Les autres familles sont aidées sporadiquement par l'industrie forestière, aide qui se traduit dans bien des cas par du travail saisonnier et des salaires restreints. Aux problèmes purement financiers vient s'ajouter celui des unions consanguines qui sont à l'origine de nombreux cas de troubles mentaux de diverses natures.

Peter Harvey, responsable des projets spéciaux au ministère provincial des Services sociaux, s'est donné pour tâche de résoudre le problème aigu du logement à Peterview. Une subvention accordée aux termes du programme d'initiatives locales du ministère de la Main-d'oeuvre et de l'Immigration a servi à effectuer les réparations nécessaires dans les logements occupés par des familles socialement assistées. Mais les travailleurs pauvres de Peterview, dont les logements étaient également délabrés, ne pouvaient se prévaloir de l'aide provinciale, en dépit de salaires annuels s'échelonnant de \$2,500 à \$6,000.

Désireux de prêter main-forte à ce groupe socio-économique, M. Harvey adressa un rapport à la Société, en demandant que les fonds soient affectés à la restauration domiciliaire. Après une série d'entretiens avec les responsables provinciaux de l'habitation, Peterview fut considéré comme projet pilote dans le domaine de la restauration. Le gérant de la Société à St-Jean, Joseph Ryan, accepta de superviser les opérations. Chaque propriétaire allait percevoir une aide personnelle prise à même la subvention de \$60,000 et, suivant les modalités du programme, \$2,500 sous forme de subvention, assortis d'un prêt d'un montant égal, afin de procéder aux travaux.

Les sommes provenant du programme d'initiatives locales furent utilisées pour rémunérer la main-d'oeuvre, la Société se bornant à fournir les fonds destinés à l'achat des matériaux et à inspecter les logements afin de s'assurer qu'étaient respectées les normes minimales de sécurité préconisées par le Code national du bâtiment.

Au début, 24 logements avaient été désignés pour la restauration, mais suivant en cela les directives de Peter Harvey, c'est finalement 53 logements qui ont été remis en état. De plus, signe du savoir-faire terre-neuvien, cinq nouvelles unités ont vu le jour, sans pour autant que leur coût dépasse les \$2,500 de la subvention allouée pour chaque construction. Les nouveaux logements se révèlent d'une qualité qu'il

CMHC's St. John's Branch Manager Joseph Ryan agreed to administer the project. Each homeowner received individual grants from the total \$60,000. The project was operated along the guidelines of a rehabilitation project under RRAP with \$2,500 available as a grant and a further \$2,500 as a loan to bring houses to minimum standards.

Funds from the Local Initiatives Program paid for the labour. CMHC's role was to advance money to cover the cost of materials and to inspect the houses to make sure they met the safety standards set down in the National Building Code.

Initially, 24 units were slated for rehabilitation. Under the direction of Peter Harvey, rehabilitation was carried out on 53 units instead of the original 24. With a good dose of "Newfie know-how", five brand new units were constructed without exceeding the \$2,500 grant limit for each unit. The new units provide much better housing accommodation than would have been the case had \$2,500 worth of rehabilitation been carried out on the old units. The self-help component was very strong and played a major role in the success of the project. The residents of Peterview made sure they got the most for their money by helping themselves and each other.

One of the new units is currently being occupied by Mrs. Theodore Brown and her nine children. She is delighted that her family has finally left their crude two-room shack for a new four-bedroom home. In a recent letter, Mrs. Brown expressed the pleasure she takes in her new home. She is especially pleased with a combination stove and heating unit which can be fueled by either coal or wood, and her indoor bathroom, a first for the family.

Mrs. Brown did have one complaint, however. She had just returned from visiting a neighbour who had also moved into a new unit. Her neighbour's bathroom was equipped with a new door; her own had none. Would CMHC help? The oversight was immediately corrected and her new home is now complete.

The end of this worthwhile project is now in sight. Twenty-seven units have been brought up to a reasonable standard. In all, 53 units have been improved. The standard of housing and thus the quality of life in the community have been upgraded considerably.

CMHC has learned from the Peterview project that rehabilitation in rural areas is very different from rehab. in urban centres. Because of the strong self-help component, the grant was stretched beyond the Corporation's expectations. Under local pressure, the initial rehabilitation project turned into a combined housing and rehabilitation project — "rehabilitation from the ground up", in the words of David Crenna, of the Policy Resource Group at CMHC's Head Office, who was involved in the initiation of the project.

Ray Bursey, an engineer at the Corporation's St. John's Branch, is an enthusiastic supporter of the project. He has said, "RRAP has helped tremendously in the repair and renovation of homes at Peterview to produce very modest but comfortable places to live. The program ties in well with other labour-producing programs such as the Local Initiatives Program and allows substantial repairs to be made to the homes of very low-income families. The Peterview project is the first application of RRAP to a small rural community and without a doubt it works."

Financial assistance from Central Mortgage and Housing Corporation helped the residents of Peterview rehabilitate 53 substandard houses and build five brand new homes.



n'aurait pas été possible d'atteindre si l'on s'en était tenu aux simples travaux de réparation prévus au départ. L'entraide a naturellement joué un rôle prépondérant dans cette réussite, de même que l'utilisation avisée des fonds disponibles.

Un des nouveaux logements est occupé actuellement par Mme Théodore Brown et ses neuf enfants et la maîtresse des lieux est enchantée d'avoir quitté un deux-pièces

plus que modeste pour une habitation de quatre pièces flambant neuve. Mme Brown a récemment exprimé son contentement et a notamment mentionné que son fourneau, alimenté soit au bois soit au charbon, chauffait le logis alors que se faisait la cuisine et que, pour la première fois, sa maison possédait une toilette intérieure . . .

Elle faisait une réserve, toutefois. Après avoir rendu visite à une voisine récemment transférée elle aussi, elle avait remarqué que la salle de bain de cette dernière avait été munie d'une porte neuve. Pourrait-elle obtenir la même faveur de la Société? L'oubli a immédiatement été réparé et Mme Brown évolue désormais dans un logement sans faille!

La fin de cette opération de rajeunissement est maintenant en vue: 27 unités correspondent à des normes raisonnables et, en tout, 53 unités ont subi d'importantes améliorations. La qualité des logements et, par voie de conséquence, la qualité de la vie ont considérablement augmenté.

La Société a appris que le processus de rénovation rurale diffère considérablement de celui appliqué dans les centres urbains. En raison de l'aide réciproque qui s'est manifestée, la subvention a été utilisée au delà des espérances. Grâce à la pression exercée à l'échelon local, le projet initial a pris une ampleur insoupçonnée au départ dont David Crenna — du nouveau Groupe des spécialistes en directives de principe, au Siège — a pu dire qu'il s'agissait "d'une restauration à partir de rien . . ."

Pour sa part, Ray Bursey, ingénieur de la Société au bureau de St-Jean, est enthousiaste au sujet de cette réussite. Il a d'ailleurs déclaré à ce sujet: "Le programme de remise en état a aidé considérablement dans la rénovation des logements de Peterview, qui demeurent modestes certes, mais très confortables. L'action combinée des divers programmes et de la main-d'oeuvre locale permet d'effectuer d'heureux changements dans les logements des familles à très faible revenu. Peterview constitue une initiative nouvelle au niveau rural et il est incontestable qu'elle est couronnée de succès."



La Société centrale d'hypothèques et de logement, par son aide financière, a permis aux résidents de Peterview de restaurer 53 maisons délabrées et d'en construire cinq autres.

Photos: Sweeney's Photo Studio



Report from Montreal's Housing Department

The City of Montreal's Housing and Planning Department was established in 1972 by amalgamating the duties of two previously separate departments. The responsibilities of the Housing and Planning Department include making recommendations to the municipal administration on town and regional planning, land assembly and any changes to be made to the land assembly program.

Land assembly is a broad term which includes such topics as zoning (revisions to regulations), transport and road systems (both surface and underground), urban amenities such as parks, swimming pools and arenas, building sites, monuments and entire areas of the city which either must be maintained in their present state or planned for other use.

The Department submits its recommendations to the executive committee of City Council which then decides whether to authorize the work to be done.

The Department makes recommendations on

- renting or acquiring by mutual agreement or by expropriation, property required for municipal or other specific purposes
- determining whether or not a project will benefit the public and whether it is for general or local use,



Plateau Mont-Royal consists of 82 units of low-income housing located in eight different areas instead of one high-rise block. These small projects complement other housing in the neighbourhood and are less easily identifiable as social housing.

Plateau Mont-Royal consiste en 82 logements pour personnes à revenu modique répartis dans huit différents secteurs au lieu d'être groupés dans une tour d'appartements. Ces petits ensembles s'intègrent bien à un quartier déjà construit et ne sont pas identifiés comme des logements sociaux.

- approving regulations related to zoning
 - housing
 - building plans
 - fitness for habitation
 - development and subdivision of land
 - construction
 - parking
 - classification of residential, commercial or industrial buildings
 - posting of placards
- naming streets, parks and other city property.

In addition to its responsibilities in the area of land assembly, the Department also has the authority to prepare and implement housing and urban renewal programs. Its first report, published in November 1974, shows that, since 1969, 86 plans for low-income housing projects have been drawn up, representing a total of 8,459 units in 268 different locations in the City. The municipal council has already approved 74 of these projects, including 7,370 housing units, of which 4,602 were completed and occupied and 947 were under construction. In addition, seven restoration projects, including 209 units of existing housing, have also been approved.

Construction de P.L.M. et restauration à Montréal

(Extraits du Rapport d'activités du Service d'habitation et d'urbanisme de la ville de Montréal)

Le service de l'Habitation et de l'urbanisme de la ville de Montréal a été créé en 1972. Ce nouveau service a poursuivi le travail confié antérieurement au service de l'Habitation de même que la partie des tâches attribuées au service d'Urbanisme après la création du service de la Planification de la Communauté Urbaine de Montréal.

Le service de l'Habitation et de l'Urbanisme a, d'une part, la responsabilité de faire des recommandations à l'administration municipale en ce qui concerne le plan d'aménagement du territoire et les modifications à y apporter; d'autre part, il est mandaté pour réaliser les politiques de la Ville et les décisions de son Conseil dans les domaines spécifiques de l'habitation et de la rénovation urbaine. Il s'agit donc à la fois d'un service de planification et de mise en oeuvre.

L'aménagement du territoire comporte entre autres: le zonage (révision des règlements et modifications), le réseau de voies publiques et de transport (en surface et sous terre), le réseau des équipements urbains (parcs, piscines, arénas, etc.), les emplacements, monuments et ensembles à conserver ou à aménager.

Le service soumet donc des recommandations au comité exécutif, dans tous les domaines relevant de sa responsabilité:

- pour homologuer, louer, acquérir de gré ou par expropriation les immeubles requis pour fins municipales ou autres fins spécifiques;

- pour déterminer si un projet est d'intérêt public ou non, s'il est d'utilité générale ou locale;
- pour approuver des projets de règlement portant notamment sur:

le zonage

l'habitation

les plans d'ensemble

l'habitabilité

le lotissement et la subdivision des terrains

les lignes de construction

le stationnement

la classification des établissements et bâtiments industriels, commerciaux, domiciliaires

l'affichage;

- pour donner des noms aux voies publiques, places, parcs et autres immeubles de la Ville.

Le deuxième volet des activités du service, celui de la mise en oeuvre, comprend:

la préparation et la réalisation des programmes d'habitations à loyer modique. A ce sujet, il est intéressant de relever, dans le premier rapport d'activités du nouveau service, les données suivantes.

Depuis l'année 1969 et jusqu'en 1974, 86 projets de construction de logements à loyer modique ont été élaborés. Ils représentent au total 8,459 logements, répartis sur 268 emplacements différents situés dans les limites de la ville.

Le conseil municipal a déjà approuvé 74 de ces projets, comprenant 7,370 logements dont 4,602 étaient achevés et habités et 947 en chantier, au mois de novembre 1974.

De plus, sept (7) projets de restauration, touchant 209 logements existants, ont également reçu l'approbation du conseil municipal.

Les programmes déjà approuvés représentent des engagements financiers de l'ordre de cent quinze millions de dollars.

CARACTÉRISTIQUES DES P.L.M.

Pour résumer les principales caractéristiques des programmes de logements à loyer modique, il suffit de rappeler les quatre grands objectifs qui ont marqué l'action de la ville de Montréal, depuis le début de son intervention.

1. Construire de grands logements destinés aux familles nombreuses (40% des logements ont 3 chambres à coucher et plus). Dans un ensemble, on prévoit, selon les besoins, un certain pourcentage de logements qui peuvent compter jusqu'à six chambres à coucher.

2. Construire des logements destinés aux personnes âgées qui sont encore capables de tenir leur ménage. Ces logements sont habituellement compris dans des

The programs which have already received the approval of the municipal council represent a financial expenditure of \$115 million.

THE LOW-INCOME HOUSING PROGRAM

The City participates in the low-income housing program for four major reasons.

It wants to build spacious housing units for large families (40 per cent of the units it helps finance have three bedrooms or more). If the need is there, a certain percentage of units in any one building can have as many as six bedrooms.

The City also wants to build housing for elderly persons who are still able to keep house for themselves and live independent lives. These units are usually in a high-rise apartment (six to ten-

storey towers), which is fireproof and has such amenities as elevators, laundry rooms on every floor, meeting rooms and other services that encourage social contacts. However, common services of the type that one usually finds in hostel accommodation and nursing homes for the elderly, such as communal dining rooms and clinics, are not provided.

These apartments for the elderly are usually built in a neighbourhood of lower rise buildings such as duplexes, semi-detached or single-family homes and small apartment buildings, so the tenants are naturally integrated into the

community instead of feeling isolated. Most important is the fact that the apartments are built in areas which have already been provided with essential services such as hospitals, clinics, churches and transportation.

The City also wants to build small family projects which will be better integrated into the neighbourhood and less easily identifiable as social housing. This way, several low-income housing projects can be built in various locations in a neighbourhood.

Other priorities are to build without demolishing valuable structures and to add to the housing stock, not just replace housing.

Senior citizens at Habitations Nicolet live close to shops and other essential services.

Les personnes âgées habitant les Habitations Nicolet se trouvent à proximité des magasins et autres services essentiels.



immeubles en hauteur (tours de 6 à 10 étages), entièrement à l'épreuve du feu, munis d'ascenseurs, de salles de lavage à chaque étage, de salles de rencontres, et autres services de nature à favoriser les rapprochements; mais, par ailleurs, on n'y prévoit pas tous les services communs que l'on retrouve habituellement dans les résidences collectives ou foyers pour personnes qui ont atteint ce stade de leur vie. Dans ce sens, on peut dire que ce genre d'aménagement est à peu près unique au Québec.

Ces immeubles d'appartements pour personnes âgées sont habituellement édifiés sur des terrains vacants mais dans des quartiers de la ville déjà construits, et où l'on retrouve divers types de bâtiments, (duplex, maisons jumelées ou unifamiliales, petites maisons d'appartements) afin que leurs locataires ne se sentent pas isolés mais plutôt naturellement intégrés au reste de la communauté. Ce qui importe surtout, c'est qu'ils sont construits dans des quartiers déjà pourvus de tous les équipements ordinaires. Ainsi, les locataires de ces immeubles ont à proximité de leur logement tous les services extérieurs essentiels (transport en commun, églises, hôpitaux, cliniques, etc.).

3. Tendre vers la construction de petits ensembles de logements familiaux pour mieux les intégrer dans le voisinage et éviter leur identification comme logements à caractère social. Par exemple, on répartit les bâtiments d'un P.L.M. sur plusieurs emplacements à l'intérieur d'un quartier.

4. Construire sans démolir de structures valables, pour ajouter au parc de logements et non pas simplement le remplacer.

Tous ces programmes sont réalisés dans le cadre de la loi de la Société d'habitation du Québec. La Ville a confié la construction et l'administration des habitations à loyer modique à l'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation sans but lucratif créée à sa demande, qui devient propriétaire des immeubles. Les services tech-

niques compétents sont assurés par le service de l'Habitation et de l'Urbanisme.

Quant aux loyers de ces logements, ils sont proportionnés au revenu des locataires; des subventions versées par la Société centrale d'hypothèques et de logement, la Société d'habitation du Québec et par la Ville absorbent les déficits d'exploitation.

CODE DU LOGEMENT

L'application du Code du logement consiste à inspecter tous les bâtiments dans des zones déterminées, à relever les infractions et à demander aux propriétaires de les corriger.

Il est intéressant de comparer quelques données statistiques relatives à l'application du Code du logement, tirées du rapport daté du mois d'août 1971, avec celles du rapport daté du mois de novembre 1974:

logements visités dans les zones prioritaires et autres en 1971, au total: 12,201.

logements jugés conformes au Code ou rendus conformes grâce à l'intervention de la Ville, au total: 2,169.

Depuis que le domaine d'application du Code du logement a été étendu à tout le territoire de la Ville de Montréal, un programme d'application prioritaire de ce code a été approuvé et mis en oeuvre par les autorités municipales.

Dans le cadre de ce programme, 26,735 logements au total ont été visités dans des secteurs choisis à l'avance ou à l'extérieur de ces secteurs, à la suite de plaintes, etc. De ce nombre, 19,815 logements ont été jugés conformes ou rendus conformes après l'intervention de la Ville.

SUBVENTIONS

Afin d'aider les propriétaires à respecter le Code du logement, la Ville accorde des subventions, soit pour restaurer des bâtiments rési-

dentiels, soit pour démolir des bâtiments impropres à l'habitation pourvu qu'ils soient remplacés par de nouveaux logements, soit enfin pour démolir des structures vétustes (hangars, garages, etc.) qui ne sont plus utiles, et qui représentent souvent un risque d'incendie ou un encombrement des cours arrière. Depuis le début de l'année 1973, la Société d'habitation du Québec contribue financièrement aux coûts administratifs du programme de restauration de la Ville, ainsi qu'aux coûts des subventions à la restauration, jusqu'à concurrence de 50%. La Ville continue d'assumer seule les frais des autres subventions, soit celles à la démolition-reconstruction et à la démolition-déblaiement.

SUBVENTIONS À LA RESTAURATION

En 1971, les montants accordés en subventions s'élevaient à \$276,440 et le nombre de logement restaurés atteignait le chiffre de 515. En 1974, le montant accordé en subventions était de l'ordre de \$2,179,255 et le nombre de logements restaurés s'élevait à \$2,752.

SUBVENTIONS À LA DÉMOLITION-RECONSTRUCTION

En 1971, les montants accordés en subventions se chiffraient par \$259,380 et le nombre de logements reconstruits était de 349. En 1974, le montant total accordé en subventions était de \$585,722 et le nombre de logements reconstruits s'élevait à 735.

SUBVENTIONS À LA DÉMOLITION-DÉBLAIEMENT

En 1971, le montant accordé en subventions s'élevait à \$113,515, et le nombre de structures démolies était de 531, tandis qu'en 1974, les subventions se chiffraient par \$490,715 et le nombre de structures démolies atteignait le chiffre de 2,775.

En résumé, la Ville a accordé jusqu'en 1974 des subventions s'élevant à \$3,355,691, ce qui a suscité des travaux de l'ordre de 16 millions et demi de dollars.

All these programs are carried out under the Quebec Housing Corporation Act. The City has delegated the construction and administration of low-income housing to the Montreal Municipal Housing Authority, a non-profit corporation that owns the housing. Competent technical service is guaranteed by the Housing and Planning Department. Rents in this type of housing are geared to tenant's incomes with grants to cover operating losses provided by Central Mortgage and Housing Corporation, Quebec Housing Corporation and the City.

BUILDING CODE

Application of the building code consists of inspecting all buildings in a certain area, uncovering infractions and ordering the owners to correct them.

Comparing statistics from 1971 related to application of the building code, with those of 1974, shows some interesting results:

Total number of housing units visited by the Department

1971	12,201
1974	26,735

GRANTS

To help owners meet building standards, the City awards grants to restore residential buildings, to demolish housing unsuitable for human habitation provided it can be replaced by new housing, or demolish decayed structures such as sheds and garages that are no longer in use, that clutter the backyard and are fire hazards.

Grants for Renewal

1971	\$ 276,440
1974	\$2,179,255

No. of houses restored

1971	515
1974	2,752

Grants for Demolition-Reconstruction

1971	\$259,380
1974	\$585,722

No. of houses reconstructed

1971	349
1974	735

Grants for Demolition-Clearance

1971	\$113,515
1974	\$490,715

No. of houses cleared

1971	531
1974	2,775

Since early 1973, the Quebec Housing Corporation has been making financial contributions to the administrative costs of the City's renewal program as well as making grants for urban renewal of up to 50 per cent of the cost. The City will continue to pay all the costs of other grants whether for demolition-reconstruction or demolition and clearance.

Up to 1974, the City had made grants totalling \$3,355,691 which, coupled with financial contributions from other sources, had resulted in an expenditure of \$16.5 million for urban renewal and related programs in Montreal.

Housing considered to meet standards or which were brought up to standard thanks to municipal intervention

1971	2,169
1974	19,815



Un mélange de bâtiments en hauteur et de petits immeubles d'appartements constitue un quartier bien équilibré.

Photos: Service de l'habitation
et de l'urbanisme de Montréal

A mix of highrises and small apartment buildings makes for a well-integrated neighbourhood.

Photos: Montreal Housing
and Planning Department

The Native Cadre Program— Developing Decision Makers

by George Whitman

Mr. Whitman is a training consultant to the Rural and Native Housing Division, Head Office, Central Mortgage and Housing Corporation.

Approximately three years ago, native associations appealed to Central Mortgage and Housing Corporation for funds to carry out research on their housing needs. When the magnitude of the native housing problem was made known to the government, a Winter Warmth Program was immediately established under Part V of the National Housing Act. Thus funds were provided for native organizations to conduct a crash program of very simple yet urgent repairs to substandard dwellings so they would be fit to live in.

The experience gained by native associations in this project was extremely valuable and soon the Emergency Repair Program developed. The organizations began searching out houses that needed extensive repairs which, if carried out properly, would extend the life of the dwelling for a considerable number of years. It was this program, really an experiment in hinterland

rehabilitation, that helped native associations develop their expertise from the basic technical level to that where rather intricate planning and development activities were called for. When new housing legislation, specifically for rural and native Canada, was announced in March 1974, the Rural and Native Housing Division at Central Mortgage and Housing Corporation established a Native Cadre Program to employ 16 native people in CMHC field offices for a one-year period. It soon became apparent that a complete program would have to be designed because the magnitude of operations prevented any further activity on an ad hoc basis.

Recruitment procedures were drawn up and sent to the field and selection boards were formed for

the hiring of cadre. These boards were chaired by branch managers with representatives from the provincial native associations and the Rural and Native Housing Division at CMHC's Head Office. Candidates were recruited and employed on a contractual basis for a period of six months. Having passed their probation, they were employed for a further six months. This procedure was intended to permit a new group to be trained every year.

Cadre were placed in branches in areas where native housing activity had already begun or was likely to take place: Whitehorse, Prince George, Edmonton, Regina, Winnipeg, Sudbury, Thunder Bay, Ottawa and Halifax. The trainees' performance was to be reviewed in the fifth and eleventh months and again at the end of the training program with the idea that trainees would work for the native organizations from which they came, or with similar organizations, as directors of housing, co-ordinators of housing projects or project supervisors. Others might remain permanently with the Corporation.



The work of the cadre will help native people move from the dilapidated shacks that many of them live in now, to the comfort and safety of a log cabin.

La formation que reçoivent les autochtones au niveau des cadres permettra à ce secteur de la population de quitter les cabanes délabrées qu'elle habite présentement et de trouver un peu de confort et de salubrité dans ces maisons de bois rond.

Le programme des cadres autochtones — Formation des décisionnaires

par George Whitman

M. Whitman est conseiller en formation à la Division du logement rural et autochtone.

Il y a environ trois ans, les associations autochtones ont demandé des subventions à la Société centrale d'hypothèques et de logement en vue de faire de la recherche sur leurs besoins en logements.

Lorsque le problème du logement autochtone s'est manifesté dans toute son importance devant le gouvernement, ce dernier a immédiatement mis sur pied un programme de confort hivernal aux termes de la partie V de la Loi nationale sur l'habitation. Ainsi les associations autochtones ont reçu des sommes afin de poursuivre un programme de réparations très simples, mais urgentes, à l'égard d'habitations inférieures à la normale, en vue de les rendre habitables.

L'expérience acquise par les associations autochtones dans le cadre de ce projet s'est révélée extrêmement précieuse et bientôt le programme de réparations d'urgence a été mis sur pied. Les associations se sont mises en quête des maisons qui avaient besoin de réparations considérables, lesquelles, si elles étaient menées à bien, prolongeraient la durée utile de l'habitation pour un bon nombre d'années. C'était bien ce programme, constituant à vrai dire un essai en matière de remise en état dans l'arrière-pays, qui a aidé les associations autochtones à utiliser leur propre expérience depuis le simple niveau technique jusqu'à celui des activités très complexes de la planification et du développement.

Lors de l'annonce, en mars 1974, de la nouvelle mesure législative en matière de logement, précisément



Une maison de bois rond que construit la British Columbia Association of Non-Status Indians constitue une bonne habitation.

A log cabin built by the British Columbia Association of Non-Status Indians provides good housing.

en faveur des ruraux et des autochtones canadiens, la Division du logement rural et autochtone de la Société centrale d'hypothèques et de logement a instauré un programme des cadres autochtones employant 16 d'entre eux aux bureaux locaux de la Société pour une période d'une année. Très rapidement, il devint apparent que le plan d'un programme complet s'imposait, puisque la taille des opérations empêchait la poursuite de toute autre activité selon une méthode appropriée.

La rédaction et l'envoi aux bureaux locaux des modalités relatives au recrutement ont été suivis de la constitution de commissions de sélection en vue d'embaucher des cadres. Ces commissions étaient présidées par les gérants de succursale accompagnés de représentants des associations autochtones provinciales et de la Division du logement rural et autochtone au Siège social de la Société centrale d'hypothèques et de logement. Les candidats ont été recrutés et employés à forfait pour une période de six mois. Ayant terminé leur période de stage, ces personnes ont été employées pour six autres mois. Ces modalités avaient

Experience over the last year has indicated a great variance in the recruiting process. In some instances non-native persons were recruited, in other instances recruits became employees of the Corporation and were placed in areas where they had little involvement with native housing. Training programs, although they differed widely in each region, seemed to have one common factor—the level of training provided seemed to be on a project basis rather than on the higher level of program planning and development.

As with every innovative program, expectations among the participants were quite varied. As far as cadre themselves were concerned, some were quite aware of the total process which might be referred to as the “in, up and out” procedures of the Peace Corps, others merely responded to advertisements thinking it would lead to permanent employment with the Corporation. The native associations themselves soon developed expectations about the program. Some used it as a means to upgrade key staff, others used it as an opportunity to rid themselves of employees who proved to be less than satisfactory.

The actual involvement of native people in the daily activities of branch offices also produced some very interesting and varied reactions. Some staff members saw the presence of cadre as a threat to their own career development, in other instances, Corporation personnel found a new level of self-fulfillment in being able to share their knowledge and experience with the cadre. In retrospect, the past year has been one of experimentation, growth and development.

Now that the rural and native housing program has been given further impetus by the signing of federal-provincial agreements (under Section 40 of the National Housing Act which provides for land assembly, construction and acquisition of housing) between CMHC and British Columbia, Alberta, Manitoba, New Brunswick, Newfoundland and Prince Edward Island, and the development of



The interior design of log houses, submitted by cadre in the field, are being reviewed by cadre and members of the Professional Standards and Services Group at CMHC's Head Office.

Photo: Bill Cadzow/CMHC

L'aménagement intérieur des maisons de bois rond, proposé par le personnel de cadre des bureaux locaux est soumis à un examen par le personnel de cadre et des membres du Groupe des normes et services professionnels, au Siège de la Société.

information packages of films and brochures backed up by adequate funding, policies regarding the recruitment, training, supervision and deployment of the native housing cadre must be reconsidered and redrafted.

First, the concept of the cadre member himself is changing from that of a contract employee who is

part of the office hierarchy to that of a transient staff member whose role in the Corporation is participatory rather than passive. This means that cadre come to us on secondment from native associations rather than trainees on probationary employment. This has been brought about because native associations these days are not asking us what they should do, instead they are saying to us “let's do it together”.

pour objet de permettre la formation de nouveaux groupes chaque année.

On envoyait les cadres dans les succursales des régions où l'activité en matière de logements autochtones avait déjà commencé ou était sur le point d'être amorcée: Whitehorse, Prince George, Edmonton, Regina, Winnipeg, Sudbury, Thunder Bay, Ottawa et Halifax. Le rendement des stagiaires devait faire l'objet d'un examen aux cinquième et onzième mois et de nouveau à la fin du programme de formation dans l'idée que les stagiaires seraient au service des associations autochtones d'où ils étaient issus, ou de toute autre association similaire, en qualité de directeurs du logement, de coordonnateurs de projets de logement ou de chefs de projets. D'autres pourraient demeurer en permanence au service de la Société. Depuis un an, l'expérience a démontré que le processus de recrutement était fort nuancé. Dans certains cas, on a recruté des personnes non autochtones et dans d'autres cas les recrues sont devenues des employés de la Société et ont été envoyées dans des régions où leur engagement dans le domaine du logement autochtone était minime. Même si les programmes de formation varient beaucoup d'une région à l'autre, ils semblent avoir un dénominateur commun — le niveau de formation prévu semble être en fonction d'un projet plutôt que du niveau plus élevé de la planification et de l'élaboration de programmes.

Ainsi qu'il en va de tous les programmes d'innovation, les prévisions parmi les participants étaient très diverses. Pour ce qui est des cadres eux-mêmes, ils reconnaissent en ce processus total, les procédés rapides et transitoires du "Corps de la paix"; d'autres ont simplement réagi aux annonces en pensant que ce processus donnerait lieu à de l'emploi permanent à la Société. Quant aux associations autochtones elles-mêmes, leur attente a mûri à l'égard du programme. Certaines l'ont exploité pour améliorer leur personnel-clé, d'autres en ont profité pour se débarrasser d'employés qui s'étaient révélés insatisfaisants.

L'engagement réel de la population autochtone dans les activités quotidiennes des succursales a produit également des réactions fort intéressantes et diverses. Certains membres du personnel assimilaient la présence des cadres à une menace qui pesait sur l'évolution de leur propre carrière; dans certains cas, le personnel de la Société a découvert une nouvelle qualité d'épanouissement dans le partage de ses connaissances et de ses expériences avec les cadres. En rétrospective, l'année dernière en fut une d'expérience de croissance et de développement.

Maintenant qu'on a redonné de l'élan au programme d'habitation pour les ruraux et les autochtones grâce à la signature d'accords fédéraux-provinciaux (aux termes de l'article 40 de la Loi nationale sur l'habitation qui prévoit l'aménagement de terrains, la construction et l'acquisition d'habitations) entre la Société centrale d'hypothèques et de logement et la Colombie-Britannique, l'Alberta, le Manitoba, le Nouveau-Brunswick, Terre-Neuve et l'Île-du-Prince-Édouard, et grâce à la réalisation de renseignements d'ensemble comportant des films et des brochures avec l'appui de fonds suffisants, les politiques concernant le recrutement, la formation, la surveillance et le déploiement des cadres de logements autochtones doivent être réétudiés et rédigés à nouveau.

En premier lieu, le concept de membre d'un cadre évolue en passant de celui de l'employé forfaitaire faisant partie de la hiérarchie d'un bureau, au membre du personnel transitoire dont le rôle à la Société en est un de participation plutôt que de passivité. Cela signifie que ce sont les associations autochtones qui mettent les cadres à notre disposition et non pas les stagiaires qui sont en période de formation chez nous. J'ai souligné cet aspect parce que, de nos jours, les associations autochtones ne nous demandent pas ce qu'elles doivent faire. Au

contraire, elles nous proposent un travail conjoint.

Au fur et à mesure que les programmes d'habitation pour les ruraux et les autochtones s'accéléraient, il est probable que les associations locales surgiront plus rapidement et de façon imprévisible. Nous pouvons donc présumer que les cadres seront orientés d'un endroit à l'autre durant leur engagement avec la Société. Ce concept de souplesse et de mobilité exige de la surveillance de la part de la Division du logement rural et autochtone, au Siège social, là où réside la responsabilité ultime de la réussite des programmes.

Le Siège social a constitué un groupe de spécialistes pour traiter de l'ensemble du programme de formation à l'égard du logement pour les ruraux et les autochtones. A l'heure actuelle, le groupe prépare un examen d'ensemble du programme de formation donné aux agents de l'habitation pour les ruraux et les autochtones, aux cadres et à un nouveau type d'employé autochtone — les gérants d'ensembles de logements. Il semble probable que ce dernier groupe assumera la plupart des tâches et des responsabilités qui avaient été initialement assignées aux cadres, et qu'au fur et à mesure que les ensembles de logements évoluent et augmentent de taille, les cadres y consacreront plus de temps comme lien essentiel entre les associés aux paliers qui requièrent la planification de programmes, le processus décisionnel et la liaison.

La formation offerte par la Société centrale d'hypothèques et de logement exige de la part des cadres un degré très poussé d'esprit d'innovation et de créativité, car ces personnes oeuvreront au milieu de trois cultures diverses et devront souvent et régulièrement passer de l'une à l'autre. Ces cultures comportent la Société centrale d'hypothèques et de logement, l'associé provincial ou la commission de logement, les associations autochtones sur le plan provincial ainsi que les associations locales qui peuvent être institutées de temps à autre.

As the rural and native housing programs gain momentum, it is likely that local associations will spring up more quickly and unpredictably. We can assume, therefore, that cadre may be shifted from one location to another during their involvement with the Corporation. This concept of flexibility and mobility calls for supervision from the Rural and Native Housing Division at Head Office, where the ultimate responsibility for the success of the program lies.

A training group has been developed at Head Office to deal with the total training program for rural and native housing. At present, the group is developing an omnibus review of the training given to rural and native housing officers, cadre and a new type of native employee—housing project managers. It seems likely that the latter group will take over many of the duties and responsibilities initially assigned to cadre and that, as housing projects evolve and increase in size, cadre will spend more time as the vital link between the partners at levels where program planning, policy making and liaison are called for.

EPILOGUE

"We met informally Tuesday evening to write out this report. We talked of programs and found out, after two days' work, that we didn't want programs. Programs are rental housing. Programs are officials who come into communities to tell us what housing is available. Programs are the lifestyle of officials.

"We want to talk about how a family in any community can decide what is best for itself. We think it is wrong that a house in the north must be made of expensive, southern materials, simply because this is what a program provides. It is wrong that people are automatically forced into accepting a subsidy to pay for rental or mortgages that are high because the program calls for southern materials and southern standards.

"Until the southern people disturbed the life of northerners, we built

The training CMHC provides for cadre calls for a high degree of innovation and creativity, for these people are going to work in three different cultures and they are going to have to move frequently and regularly from one culture to another. These cultures are Central Mortgage and Housing, the provincial partner or housing authority, and native associations at the provincial level as well as local associations that may form from time to time.

It has been well documented in literature over the last decade that if the generalists who work in a changing culture are to do their work well, they must be protected from the shock of travelling from one culture to another and the effects of pronounced professional isolation.

Being agents of change, cadre must constantly deal with the conflicts induced by such change. If they are to be protected from tying their feelings of personal worth to the success or failure of projects and inter-organizational situations, they must be able to relate as an associate with an

shelter and lived with the land and the climate. Since the old way is changing, and the people of the north can no longer maintain themselves as before, we believe that government help is needed. But not to force the people of the north into mortgages and communities which suit the ideas and administrative patterns of the south; but to enable northern families to adapt from some patterns of the old ways of living to some of the changes of the new ways of living accelerated by development.

"We do not know what this new way of life will be, but we do know that we cannot live with the land and the climate if we are made to accept southern solutions. Governments must recognize that we live in small, scattered settlements, and that we wish to go on living there. We want government

experienced person or group who understands the problems of cultural change. The experience gained in providing this type of training for the cadre will assist the Corporation in developing new programs.

New programs require new relationships. When new relationships are formed, new links must be formed at the same time. This will allow the Corporation to fill its role as an active partner in housing programs and adapt to environmental change. We possess all the technological skills necessary to build houses and all the conceptual skills required so these new partners can understand one another. All we need now is the incentive to do so.

A cadre member is learning the duties of a housing project manager. These include checking delivery of raw materials against purchase order forms, site preparation, and fill for basements.

Photo: Bill Cadzow/CMHC

officials to come into our communities and to talk with us, not about programs but about houses.

"When, together, we have found out what can be done to house our people, then the programs under which help or money is made available are a problem which officials must settle. Subsidies are needed in the sense that we need to be compensated for southern disruption of our traditional ways which no longer makes it possible for us to live with the land, but we want to use this money to become independent again. These must not be payments to increase our dependency on paternal government."

Philip Blake

Philip Blake is a trapper and social worker living in Fort McPherson, Northwest Territories.



Au cours de la dernière décennie, il a été établi, au moyen d'une documentation poussée, que si les généralistes oeuvrant dans une culture changeante doivent bien faire leur travail, ils doivent être protégés contre le choc inhérent au passage d'une culture à l'autre et contre les effets relatifs à l'isolement professionnel marqué.

En qualité d'agents de l'évolution, les cadres doivent sans cesse faire face aux conflits qui découlent de tels changements. Si on veut les empêcher de rattacher leurs sentiments de valeur personnelle à la réussite ou à l'échec de projets et de situations entre organisations, ces cadres doivent pouvoir s'identifier, en qualité d'associés avec une

Un employé du personnel de cadre se familiarise avec les attributions d'un gérant d'ensemble d'habitations. Celles-ci comprennent la vérification de la livraison des matériaux bruts avec les bons de commande, la préparation du terrain et le remplissage pour les sous-sols.

personne ou un groupe expérimenté qui puisse comprendre des problèmes relatifs au changement de culture. L'expérience acquise par ce genre de formation des cadres aidera la Société à mettre en oeuvre de nouveaux programmes.

De nouveaux programmes supposent des rapports nouveaux. Quand ces derniers sont établis, il faut par la même occasion créer de nouveaux liens. Cela permettra à la Société de remplir son rôle d'associée dynamique à l'égard des programmes du logement et de s'adapter aux changements de l'environnement. Nous possédons tous les aptitudes techniques nécessaires pour la construction de maisons ainsi que l'ensemble des compétences conceptuelles requises pour que la compréhension règne entre ces nouveaux associés. A l'heure actuelle, ce qu'il nous faut, maintenant, c'est d'être incités à le faire.

ÉPILOGUE

"Nous nous sommes rencontrés de façon officieuse mardi soir en vue de rédiger ce rapport. Nous avons parlé des programmes et découvert, après deux journées de travail, que nous ne voulions pas ces programmes. Ceux-ci sont le logement locatif. Ces programmes, ce sont les hauts fonctionnaires qui viennent dans nos collectivités pour nous annoncer que tel logement est mis à notre disposition. Ces programmes traduisent le genre de vie des représentants officiels.

"Nous voulons parler de la façon dont une famille, dans n'importe quelle collectivité, peut décider elle-même de ce qui lui convient. C'est une grave erreur, à notre avis, que de bâtir une maison dans le Nord en employant des matériaux coûteux venant du Sud, simplement parce que le programme le prévoit. Il est erroné que les gens soient forcés automatiquement d'accepter une subvention en vue de payer le loyer ou les emprunts hypothécaires élevés simplement parce que le programme prévoit des matériaux qui viennent du Sud et en fonction de normes méridionales.

"Jusqu'à ce que la population du Sud viennent déranger la vie des gens du Nord, nous avons construit nos abris et adapté notre vie à la terre et au climat. Étant donné que l'ancienne façon est en cours d'évolution, et que la population du Nord ne peut plus se suffire à elle-même comme auparavant, nous croyons que l'aide du gouvernement s'impose. Mais il ne faut pas forcer la population du Nord à s'engager dans des emprunts hypothécaires et à habiter des collectivités qui correspondent aux idées et aux habitudes de l'administration du Sud; plutôt, il faut permettre aux familles du Nord une adaptation qui conserve certains aspects des anciennes façons de vivre pour passer à certains changements qui découlent de la nouvelle façon de vivre et qui ont été précipités par le développement.

"Nous ne savons pas ce que sera cette nouvelle façon de vivre, mais nous savons pertinemment que nous ne pouvons pas vivre en harmonie avec la terre et le climat si l'on nous force à accepter les solutions du Sud. Les gouvernements et les administrations doivent reconnaître que nous vivons dans des petites

agglomérations éparpillées et que nous voulons continuer d'y vivre. Nous voulons que les représentants officiels du gouvernement viennent dans nos collectivités pour nous parler non des programmes mais de l'habitation.

"Après avoir découvert ensemble ce qui peut être fait pour loger notre population, les programmes dans le cadre desquels les sommes sont disponibles deviennent effectivement un problème qui doit être réglé par les représentants officiels. Les subventions sont nécessaires en ce sens qu'il faut compenser la dislocation de notre mode de vie traditionnel par le Sud, dislocation qui a rendu impossible le fait de vivre à même la terre. Nous voulons employer cet argent pour retrouver notre indépendance. Les subventions ne doivent pas être des versements en vue d'accroître notre dépendance envers le paternalisme gouvernemental."

Philip Blake

Philip Blake est un trappeur et un travailleur social vivant à Fort McPherson, dans les Territoires du Nord-Ouest.

Wheelchair suites in seniors' housing

Three of 19 units in a senior citizens housing development to be built by St. John's Court Society on Quadra between Mason and Balmoral, have been designed for handicapped tenants.

The 19 units planned by the non-profit society will be self-contained and will each have one bedroom, Canon Grahame Baker of St. John's Anglican Church also said.

An area between the new building and the church-rectory complex at Quadra and Mason is being preserved as a courtyard and garden, Baker said, and the three-story apartment will adjoin the existing church hall which will be used as an indoor recreational facility. The church is donating the land for the project.

Central Mortgage and Housing Corp. in Victoria Tuesday announced approval of a National Housing Act loan and contribution of \$262,700 to the society. City council approved the project Thursday.

The funds, provided under the non-profit provisions of the NHA, include an outright grant of \$52,300. The federal loan is for a period of 50 years with interest at 8 per cent.

The apartments face the courtyard, the church and the old rectory. Materials and architectural details will blend with the existing buildings.

The three units for handicapped tenants will have larger rooms than the other apartments to provide space for the operation of wheelchairs.

There will be grab bars in the bathrooms and the floors will be flush with balconies and entrances.

The Victoria Colonist
October 2, 1974

Unique town planned for Nova Scotia aged

The south-shore resort town of Chester could become the site of a housing project unique in Nova Scotia. It will be home for up to 200 residents and — the unique element — all of them will be senior citizens.

Idea for the village came from a group of local citizens led by Chester businessman Joe Saunders and architect Alan Lorimer. They acquired the land — 13 wooded acres on the outskirts of Chester — then formed a non-profit group called the Shoreham Village Senior Citizens Association. The word Shoreham was the original name for Chester.

Core of the development will be the nursing home with accommodation for about 30 intensive care patients and between 50 and 60 who are semi-ambulatory. A design feature of the nursing home is the concept of "neighborhood clusters" — groups of apartments within the building opening onto covered "quadrangles." As well, the nursing home will have a library, reading room, barber shop, beauty salon, dining room and activity area.

Architect Lorimer's concept puts the nursing home and its residents into the centre of the community. "We want them to feel part of the village," he said, "so their rooms face out toward the centre and the semi-detached cottages."

The cottages are scattered in a semi-circle facing the nursing home. There will be up to 80 of these units, some with bachelor and others with one-bedroom accommodation.

Association president Joe Saunders says financing will be through CMHC which is expected to provide a 50-year mortgage of \$1.5 million to undertake construction of phase one — the nursing home and up to 30 individual units.

He hopes a start will be made on this phase late this month and that much of the work will be done by local labor.

Daily Commercial News
October 3, 1974

Renovated 1885 house is ready for new tenants

The brick on the outside of the old Spruce St. house was as clean and red yesterday as it was 89 years ago when the first occupants moved in.

Inside, the freshly-painted walls, the sanded hardwood floors and the new green wall-to-wall carpet gave no hint of the neglect the house has known in recent years.

Less noticeable to the 300 people who trooped through the house yesterday were the new plumbing, wiring, heating, roof, walls and ceilings.

Don Area Co-operative Homes Inc., known as DACHI, held open house at 26 Spruce St. The non-profit enterprise invited Don Vale residents to look through the first house where renovations have been completed.

Eventually four roomers will each pay \$88 a month to live in the house, which contains four small bedrooms and a common kitchen, dining area and large living room.

It was a proud day for DACHI's directors, who have been working on the project for almost a year.

They bought the 36 houses in the block bounded by Parliament, Spruce, Sackville and Carlton Sts. for \$1.6 million with a mortgage provided by the federal Central Mortgage and Housing Corporation (CMHC).

Dick Parkinson, CMHC's Toronto branch manager, toured the house yesterday and pronounced it "great — I think they did a great job."

DACHI plans to renovate 33 of the 36 houses, sell two, and demolish one, as well as build 18 new townhouses on the site. The project will be run as a non-profit co-operative aimed at housing people with low to moderate incomes.

The Toronto Daily Star
October 7, 1974

Ententes SHQ-SCHL

Des prêts au montant de \$5,781,696 ont été consentis à des municipalités du Québec pour la réalisation de huit projets de construction totalisant 338 logements pour personnes à faible revenu. Le gouvernement fédéral, par l'entremise de la Société centrale d'hypothèques et de logement fournit la somme de \$5,454,267.

Ces prêts sont répartis entre les villes suivantes: Ancienne Lorette — Greenfield Park — Wickham — Sainte-Monique — Saint-Honoré — Chibougamau — Annaville — Pointe-Gatineau.

Québec Construction

24 octobre 1974

Les personnes âgées préfèrent leur foyer à l'institution

C'est la grande conclusion d'une tournée du ministre Forget et du ministre d'État Lise Bacon à travers la province, dans le but de discuter de l'humanisation des soins aux personnes du troisième âge.

Le ministère des Affaires sociales entend donner priorité, au cours de l'année qui vient, aux services externes qui permettraient aux gens de vivre dans leur maison le plus longtemps possible.

La Presse

1er novembre 1974

Ottawa versera \$500 à l'acheteur d'une maison neuve à coût modéré

Le gouvernement fédéral a tenu, hier, à confirmer l'une de ses promesses électorales, assurant la population qu'il versera une subvention de \$500 aux personnes achetant pour la première fois une maison neuve à coût modéré, et ce pour une période d'un an, commençant le 1er novembre 1974.

Faisant remarquer que l'aide fédérale ne s'appliquait pas aux maisons à prix élevé ni aux édifices non-résidentiels, le ministre d'État aux Affaires urbaines a défini les logements à coût modéré comme étant ceux qui sont admissibles à une hypothèque à versement initial peu élevé, en vertu de la Loi nationale sur l'habitation.

Le prix maximum pour les maisons admissibles à l'aide fédérale est ainsi fixé à \$31,500 pour l'ensemble du pays, compte tenu toutefois de certains ajustements régionaux.

Le Jour

2 novembre 1974

La SHQ construira elle-même les HLM

La Société d'habitation du Québec réalisera dorénavant elle-même les projets de logement social (autrefois appelés "habitations à loyer modique") et en demeurera propriétaire même si les municipalités, qui détenaient jusqu'à maintenant ce pouvoir, pourront conserver l'initiative de solliciter ces projets et de les administrer une fois réalisés.

Telle est la conséquence des accords que la SHQ vient de signer avec la SCHL et des amendements apportés l'été dernier à la loi de la Société d'habitation du Québec.

La Presse

2 novembre 1974

Les taux d'intérêt baissent

La Banque du Canada a baissé vendredi de un demi de un pour cent son taux d'escompte; elle l'a ainsi fait tomber de 9½ p.c. à 8½ p.c., et cette chose se produit alors que d'autres taux d'intérêt commencent à baisser.

Le taux d'escompte de la Banque du Canada est considéré comme un indice des vues du gouvernement sur ce que doivent être, ailleurs, les taux d'intérêt.

Vendredi, peu de temps avant l'annonce de la baisse du taux d'escompte de la Banque du Canada, la Banque de Nouvelle-Écosse et la Banque Royale avaient annoncé des diminutions de taux.

Le Droit

16 novembre 1974

Ottawa diminue enfin la taxe sur les matériaux de construction

La nouvelle a été annoncée, hier soir, par le ministre des Finances et il a précisé qu'elle passera de son taux actuel de 11-12% à 5%. Cette réduction de taxe représente par conséquent une économie moyenne de \$650 par maison.

Les matériaux et les éléments visés comprennent presque tous ceux qui sont utilisés dans la construction. La baisse s'applique par exemple à la brique et matériaux semblables, au bois d'oeuvre, aux tuiles, aux planches murales, aux portes, fenêtres, vitres pour les bâtiments, aux fils électriques, au matériel de chauffage et de plomberie.

Le Soleil

19 novembre 1974

City may become public housing developer

City administration officials today are beginning to draft proposals which, if approved by city council and the senior levels of government, could mark the city's entry into the public housing market as a developer.

City council instructed planning and development director Bert Wellman Tuesday to prepare a proposal for the development of public housing under the Central Mortgage and Housing Corporation's (CMHC) recently-announced program providing special assistance toward the construction of rental housing units in Saskatoon.

And if the city's proposals are approved, it is believed Saskatoon would become one of the first Canadian municipalities to become involved in public housing as a major developer.

Under the CMHC program, developers would be provided with a 95 per cent loan, amortized over 50 years, at eight per cent interest for the housing units.

The rental of the units would be fixed by the CMHC, according to the program guidelines outlined earlier this month by a local corporation official.

Saskatoon Star-Phoenix
October 16, 1974

Mobile homes growing

Approximately 450,000 Canadians now live in mobile homes and this number is growing at an annual rate of 75,000, reports Consumers' Association of Canada. Almost one out of every five housing starts in Canada is a mobile home making it the fastened growing form of low-cost housing. Since 1969, the Canadian Standards Association Z240 series of standards has covered electrical features, plumbing, gas and oil burning appliances, structural integrity and braking and lighting systems of mobile homes.

Vancouver Province
November 27, 1974

Indian band buys out U.S. building firm

The Blood Indians of southern Alberta are making a three-year experiment in native industrialization pay off for their people and for other native people in Western Canada.

The experiment, Kainai Industries, has paid off so well that the band has taken control from Wickes Inc., an American mobile and modular-home building company, of a plant that is the biggest non-band employer on any Canadian Indian reserve.

Toronto among four cities chosen for low-income housing project

The Ontario and Federal governments today announced details of a joint scheme to provide more rental housing in Toronto, Hamilton, Oshawa and Thunder Bay.

Under the scheme, developers and builders will be offered low-interest loans to build rental accommodation.

Twenty-five per cent of the units in each new building will go to the Ontario Housing Corporation—to provide accommodation for low-income families—and rents in the other units will be controlled.

The scheme is expected to produce up to 3,300 new rental units.

However, a housing corporation spokesman said he could not estimate how many units would be built in Metro or what the rents would be.

The corporation first must see what response it gets from builders, he said.

In September, the apartment vacancy rate in Metro was only 0.9 per cent.

The other three cities involved in the scheme all have apartment vacancy rates of below 2 per cent.

Barney Danson, federal urban affairs minister, and Donald Irvine, Ontario's housing minister, announced details of the scheme.

Danson said in a news release: "This is but one of several programs we share aimed at assisting low-income, fixed-income or otherwise disadvantaged Canadians."

The Toronto Daily Star
November 26, 1974

More than 110 men work in the assembly section of the three-year-old, bright orange factory, building two CMHC-approved prefabricated homes a day.

The homes, which sell for about \$25,000, including basement and on-site delivery, are being marketed across the West by a chain of dealers under contract with the corporation.

Montreal Star
November 6, 1974

That \$500 new-house grant comes through

OTTAWA (CP) — The Government will give \$500 cash grants to first-time buyers of moderately priced houses. Urban Affairs Minister Barnett Danson has announced in the Commons.

The minister said the legislation, once passed, will offer the grants during a one-year period retroactive to yesterday.

The program applies to new houses only.

The Globe and Mail
Toronto, November 2, 1974

Tax on building materials cut as incentive for more housing

OTTAWA — Finance Minister John Turner took major steps to stimulate residential construction last night underlining how seriously the Government views the slump in housing construction.

The most widespread change is a reduction of federal sales taxes on building materials to 5 per cent from 11 and 12 per cent depending on the categories.

The new budget includes both the grant and the tax cuts which will apply to materials going into commercial construction as well as residential buildings.

The new budget also includes a penalty for land speculators. By not allowing them to write off carrying charges on land against other income, the intention is to encourage them to bring more land onto the market and thus reduce land prices.

But to encourage investment in apartment buildings, the new budget will allow investors to write off capital cost allowances (depreciation) on apartments against other income.

The proposal will allow high income earners to save some tax on their incomes if they invest in multiple-unit buildings.

The May budget's proposed Registered Home Ownership Savings Plan will be proceeded with although it was intended to cool out housing demand rather than spur construction.

Under the plan couples will be allowed to save up to \$2,000 a year up to a total of \$20,000 over 10 years for a down payment on a home and deduct the savings from their taxable income.

Mr. Turner also gave purchasers (and sellers) of more expensive housing a break. He is withdrawing his request to mortgage lenders to limit their high-ratio of 95 per cent mortgages to cheaper housing.

The Globe and Mail
Toronto, November 19, 1974

Québec crée un groupe de travail qui étudiera les problèmes de l'habitation

Présidé par M. Guy Legault, directeur du service d'urbanisme et d'habitation à Montréal, ce comité succède au groupe qui a été constitué, l'an dernier, au sein du ministère de la Justice afin d'examiner la question du logement.

Son mandat couvre en fait les diverses facettes des problèmes de l'habitation: procéder à une analyse de la situation actuelle, quant aux besoins en logements et aux lois et règlements affectant l'habitation, formuler les lignes directrices d'une politique de l'habitation et suggérer les programmes susceptibles de favoriser, notamment, l'amélioration de l'habitation existante et la création de nouveaux logements.

Le Devoir

29 novembre 1974

Subventions-loyers: jusqu'à \$50 par mois

Le gouvernement fédéral va accorder des subventions pouvant aller jusqu'à \$50 par mois, aux familles à revenu modique et moyen, pour les aider au paiement de leurs hypothèques ou loyers.

Ce plan est destiné à combler l'écart actuel entre les taux que les prêteurs sur hypothèques doivent imposer, et les taux que les emprunteurs à revenu modique ou moyen peuvent payer. Les taux de première hypothèque ont été d'environ 12 pour cent en 1973 et 1974.

Le Devoir

13 décembre 1974

En novembre, un taux "annuel" de 167,000 mises en chantier

Le taux annuel de mises en chantier, au Canada, pour le mois de novembre, compte tenu des facteurs saisonniers, s'établit à 167,000 unités pour toutes les régions.

Au cours de la période écoulée de janvier à novembre 1974, le nombre total de mises en chantier de maisons unifamiliales a diminué de 6 p.c. par rapport à l'année dernière et celui des bâtiments multifamiliaux a accusé une baisse de 26 p.c.

La Presse

28 décembre 1974

Des HLM dans le secteur de l'Est détruit par le feu

La ville — conformément à une recommandation du service de l'habitation et de l'urbanisme — entend construire 160 logements à loyer modique, dont une maison de 90 logements destinée aux vieillards, dans les secteurs de l'est de Montréal gravement endommagés par les incendies des 2 et 3 novembre derniers.

Le projet comprend la création d'un parc de 6,300 pieds carrés (soit environ 100 pieds sur 65), à l'est de la rue Amherst, entre les rues Sherbrooke et Ontario — comme prévu dans le programme d'amélioration de la Terrasse Ontario.

La Presse

20 décembre 1974

