



Central Mortgage  
and Housing Corporation

Société centrale  
d'hypothèques et de logement

---

**Living Places**

---

**Cadres de vie**

**75/1**



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

**JAN 9 2006**

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

## Living Places

Volume 11, No. 1, 1975

2	Emergency Repair in Glace Bay
8	Neighbourhood Improvement: The Canora Experience
14	Sheridan Village
20	1975 Amendments to the NHA
26	Task Force Studies Quebec Housing
30	Housing Highlights

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.

## Cadres de vie

Volume 11, No. 1, 1975

3	Un programme de réparations à Glace Bay
9	L'amélioration des quartiers: l'expérience de Canora
15	Sheridan Village
21	Modifications de 1975 à la LNH
27	Le Groupe de Travail sur l'habitation à Québec
31	La SCHL annonce

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.

# Emergency Repair Program Makes Houses Liveable in Glace Bay

by Elinor McArel

*Mrs. McArel is co-ordinator of the Citizens Service League of Glace Bay, Nova Scotia.*

On the most easterly coast of Nova Scotia, its shoreline splashed by Atlantic surf, stands the mining town of Glace Bay. Once designated the "largest town in Canada" and affectionately known as "the Bay," Glace Bay has a colourful, proud history.

In the early 1800's, independent operators mined coal from the cliffs overlooking the sea and took their small output from the rocky shore to ships anchored in deep waters.

When the Dominion Coal Company was formed in 1890, independent coal operations came to an end.

These homes, among the oldest coal company housing in Glace Bay, were at one time joined together in a long row of housing.

Ces maisons, parmi les plus anciennes que la compagnie minière a construites à Glace Bay, étaient à un moment donné reliées ensemble et formaient une longue rangée d'habitations.

Then came the mining boom and with it the most serious problem confronting the Company, that of finding housing for the thousands of new workers who had arrived from other parts of Canada, the British Isles, Europe and the West Indies.

A contract was made to build 1,000 semi-detached houses to augment the housing located around the collieries. Fifty company homes were transported across the ice from miles away to join the new rows of houses being built. Many of these original houses are still standing in areas known as Bridgeport Rows and Reserve Rows.

At that time, cottage-type homes were also built by the Company and by the thrifty miners themselves. These miners, often with large families, managed to build their own homes despite the financial problems of the depression years and the continual threat, then the reality, of mine closures.

During the 1950's, the Dominion Coal Company sold all its housing after decades of providing rental accommodation and company maintenance. Many of the company homes were sold for as little as \$400 to young miners or elderly pensioners. However, as well as buying their share of a company house, they also bought the attendant troubles of homes which had too often fallen into disrepair.

Photos - Mike Williams





# Un programme de réparations d'urgence rend habitables des maisons à Glace Bay

par Elinor McArel

*Madame McArel est coordonnatrice de la Citizens Service League de Glace Bay, Nouvelle-Ecosse.*

La ville minière de Glace Bay est construite sur la côte la plus à l'est de la Nouvelle-Ecosse, dont le rivage est battu par les vagues de l'Atlantique. Autrefois appelée la "plus grande des petites villes du Canada" et connue sous le nom plus familier de "The Bay," Glace Bay possède une histoire colorée dont elle est fière.

Au début des années 1800, des compagnies indépendantes se consacrèrent à l'extraction du charbon des falaises surplombant la mer; elles transportaient leur minerai des rives à des navires ancrés en eau profonde.

Lorsque la Dominion Coal Company fut fondée en 1890, les compagnies indépendantes cessèrent leurs opérations. Alors se produisit la vague de prospérité et en même temps le problème le plus sérieux auquel la compagnie eut à faire face, soit celui de trouver des logements pour les milliers de nouveaux travailleurs qui étaient arrivés d'autres régions du Canada, des îles Britanniques, de l'Europe et des Antilles.

Un contrat fut accordé pour la construction de 1,000 maisons jumelées afin de multiplier le nombre de logements situés autour des mines de charbon. Cinquante maisons appartenant à la Compagnie furent transportées, sur la glace, sur des distances de plusieurs milles afin de les ajouter aux nouvelles rangées de maisons en construction. Plusieurs de ces maisons originelles existent encore dans les secteurs connus sous les noms de Bridgeport Rows et Reserve Rows.

A la même époque, la Compagnie et certains mineurs économes construisirent également des maisons du genre "cottage." Ces mineurs, qui avaient souvent des familles nombreuses, ont réussi à construire leurs propres maisons en dépit des problèmes financiers créés par les années de dépression et sous la menace continuelle, qui devint une réalité, de la fermeture de la mine.

Au cours des années 1950, la Dominion Coal Company a vendu toutes ses maisons après avoir, pendant des décennies, fourni des logements à loyer et pourvu à leur entretien. Nombre de maisons qui appartenaient à la Compagnie ont été vendues pour seulement \$400 à des jeunes mineurs ou à des personnes âgées à leur retraite. Cependant, tout en achetant leur part d'une maison de la compagnie, ils ont également hérité des ennuis causés par des maisons trop souvent délabrées ou presque.

## Pénurie de logements

En 1975 comme en 1901, l'un des plus graves problèmes auxquels la Ville doit faire face, est la pénurie de logements. En 1901, des centaines de

mineurs travaillaient à Glace Bay tandis que leurs familles demeuraient dans d'autres endroits. Aujourd'hui comme en 1901, nombre de familles doivent faire face à de graves problèmes sociaux, résultant des frustrations de la vie dans les logements surpeuplés ou en deçà des normes. Les membres d'une famille sont souvent séparés les uns des autres par suite de ces conditions. Dans d'autres cas, il arrive que deux familles doivent partager le même logement.

Un relevé de la situation du logement en 1971 a démontré que 541 logements (environ 14 p. 100 de tous les logements de la Ville) étaient en deçà des normes par suite de leur âge, de la conception très



Un logement a été enlevé d'une rangée et les murs ont été isolés et revêtus de bardeaux par les charpentiers de la Citizens Service League.

A unit of housing has been removed from a row and party walls insulated and shingled by Citizens Service League carpenters.

médiocre ou de l'absence de fondation de béton. Le relevé mentionnait que, si des réparations n'étaient pas entreprises, dix pour cent des logements dans la catégorie "passable" seront en deçà des normes chaque cinq ans.

Les anciens de la ville, les organismes sociaux et de logement s'en préoccupent, mais ils peuvent faire peu sans l'obtention de fonds suffisants. Les familles à faible revenu sont incapables de construire des maisons, les aménagistes privés ne veulent pas s'engager dans les villes où se trouvent des mines de charbon surtout en cette période d'inflation. Par conséquent, il n'y a pas de nouveaux logements disponibles pour les personnes à faible revenu, pour les assistés sociaux ou pour les travailleurs pauvres de la ville.

### **Lack of Housing**

In 1975, as in 1901, one of the most serious problems that confronts the Town is lack of housing. In 1901, hundreds of miners were working in Glace Bay while their wives and families lived in other places. Today, as in 1901, many families are having serious social problems brought on by the frustrations of living in overcrowded or substandard housing conditions. Family members are often separated from each other because of these conditions. In other cases, doubling up of families occurs.

A 1971 building conditions survey indicated that 541 dwelling units (approximately 14 per cent of all residential units in the town) were substandard as a result of their age, poor design or lack of concrete foundations. Without repair, ten per cent of the buildings classed as fair will become substandard every five years, the survey said.

Town fathers, social and housing agencies are concerned, but can do little without adequate funds. Low-income families are unable to build homes, private developers shy away from coal-mining towns in our inflation-ridden times. As a result, there is no new housing available to those of low-income, the socially-assisted, or working poor of the town.



The condemned side of the duplex will be torn down by the Town. Carpenters will board up and insulate the party wall.

Le côté condamné de ce duplex sera démolé par la ville et les charpentiers vont isoler et revêtir le mur mitoyen.

### **Citizens Service League**

This is where the Citizens Service League has been able to help. The League is an "action" organization that tries to meet the needs of those who are economically, socially or culturally deprived. Since it was founded in 1966, the League has worked in the fields of repair-a-house, furniture renewal and placement, clothing distribution, the provision of nursery schools, meals on wheels and homemakers – in fact, all areas of service to the elderly, youth and the general public. Any adult who lives in Glace Bay and is interested in the work of the League can be a member.

In response to the housing need, the Citizens Service League began one of its most successful ventures in 1974 – the Emergency Repair Program, a patch-up operation to make houses "warm, safe and dry" for the greatest number of people possible. This service is available to the pensioner, those receiving social assistance or the working poor who would otherwise not be able to afford materials or labour to make repairs to their homes.

### **Financial Assistance**

As the Town had not been designated a NIP or RRAP area by the province, it was not eligible for assistance under CMHC's Neighbourhood Improvement Program or the Residential Rehabilitation Assistance Program, but funding was obtained from Central Mortgage and Housing Corporation, the Local Initiatives Program and the province.

The CMHC grant of \$15,000 was made available under Part V, Section 36 (g) of the National Housing Act and covered the cost of materials. The same sum of money was provided by LIP to pay for the labour involved. The province paid the cost of carpenters' wages which were not covered under LIP.

In 1974, repairs were made to 39 houses. First, a community social worker met the applicants to see whether they qualified for assistance under the terms of the program. Then the work itself was carried out by four carpenters and a part-time estimator foreman. They have been praised for the high standard of their workmanship and the low cost of their labour.

Further grants have been made so the Emergency Repair Program can be continued in 1975. The CMHC grant is for \$30,800 and will cover the cost of material and labour for repairs to 38 homes. The program has been expanded to include the surrounding communities of Bridgeport, Dominion and Reserve.

### **Emergency Repair Program**

Two kinds of repairs are being undertaken. Some houses will be made minimally habitable until replacements can be provided. Others, which are



### La "Citizens Service League"

Voilà comment la "Citizens Service League" a pu aider. La ligue est une organisation vouée à "l'action" et qui essaie de subvenir aux besoins de ceux qui sont démunis économiquement, socialement ou culturellement. Depuis sa fondation en 1966, elle a travaillé dans les domaines de la réparation de maisons, du renouvellement et de la réparation du mobilier, de la distribution de vêtements, des maternelles, des cantines mobiles et des ménagères itinérantes – de fait, dans tous les domaines de service aux personnes âgées, aux jeunes et au public en général. Tout adulte qui demeure à Glace Bay et qui s'intéresse au travail accompli par la ligue, peut en faire partie.

En réponse au besoin de logements, la Citizens Service League a entrepris son action la plus réussie en 1974 – le Programme de réparations d'urgence, une opération "rapiéçage" destinée à rendre les maisons "chaudes, sûres et étanches" pour le plus grand nombre de gens possible. Ce service est à la disposition des retraités, de ceux qui reçoivent de l'aide sociale ou des travailleurs pauvres qui ne pourraient autrement se permettre des matériaux ou de la main-d'oeuvre pour effectuer des réparations à leur maison.

### Aide financière

Etant donné que la ville n'avait pas été désignée par la Province comme une zone d'amélioration de quartiers ou de remise en état des logements, elle n'était pas admissible à l'aide prévue aux termes de ces programmes; toutefois, des fonds ont été obtenus de la Société, du Programme d'initiatives locales et de la Province.

La subvention de la Société (\$15,000) a été accordée aux termes de la Partie V, article 36 (g) de la Loi nationale sur l'habitation et elle a permis de payer le coût des matériaux. Le PIL a fourni un montant égal pour payer la main-d'oeuvre utilisée et la Province a payé les salaires des ouvriers qui n'avaient pas été pris en charge par le PIL.

En 1974, trente-neuf maisons ont été réparées. Tout d'abord, un travailleur social de la collectivité a rencontré les demandeurs afin de voir s'ils remplissaient les conditions requises pour bénéficier d'une aide en vertu des termes de ce programme. Puis le travail a été fait par quatre ouvriers et par un contremaître évaluateur à temps partiel. On a fait l'éloge de ces ouvriers pour la haute qualité d'exécution de leur travail et pour le coût minime de leurs services.



Les maisons du type "cottage" comme celles-ci ont été construites par la compagnie minière au début de 1900. Un père de huit enfants qui gagne un salaire minimal a aidé à réparer sa maison.

Cottage-type homes such as this were built by the coal company in the early 1900's. The father of eight, who earns the minimum wage, helped with the repairs to his home.

D'autres subventions ont été accordées afin que le Programme de réparations d'urgence puisse se poursuivre en 1975. La subvention de la Société est de \$30,800 et elle permettra de payer le coût des matériaux et de la main-d'oeuvre en vue de réparations à 38 maisons. Le programme a été élargi afin d'inclure les collectivités avoisinantes de Bridgeport, Dominion et Reserve.

### Programme de réparations d'urgence

Des réparations de deux genres ont été entreprises. Certaines maisons seront réparées juste assez pour les rendre habitables jusqu'à ce qu'on puisse fournir des maisons pour les remplacer. D'autres, dont la charpente est saine, subiront des réparations et des transformations plus importantes afin que leur vie utile soit prolongée de plusieurs années. On ne prévoit pas de remplacer ces dernières habitations.



Children watch while partitions and insulation are installed upstairs. Their home was basically a shell before Citizens Service League carpenters went to work on it.

Les enfants surveillent la construction de cloisons et la pose d'isolant thermique à l'étage de leur maison qui n'était qu'une "coquille" avant que les charpentiers de la Citizens Service League entreprennent de l'achever.

structurally sound, will receive a more substantial upgrading and renovation to extend their life over a period of years. No imminent replacement of the latter is expected.

The materials which CMHC is providing include:

- polyethylene sheeting or storm windows
- building paper for roof repairs, interior lining of walls and insulation
- shingles to repair leaking roofs
- sheet metal for fire-proofing chimneys or stove pipes which discharge outside the house without the use of a chimney
- weather-proofing and caulking compounds to patch leaking walls and joints and cracks where drafts enter
- glass for window and door repairs
- chipboard and plywood to repair major damage to interior and exterior walls
- paint and calcimine for finishing repairs
- vents and louvres so fresh air can enter and moist air leave homes
- building hardware such as nails, hinges, latches and screws
- insulation material to make houses warmer and in need of less heat
- concrete blocks or poured concrete to replace log foundations and footings
- simple hand tools

Another aspect of the Emergency Repair Program is the use of insulation and shingling to convert a party wall to an outside wall after a unit of semi-detached or row housing has been condemned by the town council and subsequently demolished.

#### **Living Conditions Improved**

In both aspects of this program, emergency repairs make living conditions at least adequate – a boon to older citizens who do not wish to move from their neighbourhoods. There is a uniqueness to such neighbourhoods where families share bonds of joy and tragedy so often common to mining communities.

The service gives the homeowner the added incentive to help with basic repairs. Who can measure the relief of parents who for so long have been unable to provide partitioned sleeping quarters for growing children? Who can fail to understand the anxiety and fear of senior citizens as they overheat coal stoves to try to compensate for the bitter cold coming through drafty doors and windows?

The basic right to housing is not a reality in 1975. Surely society has a duty to give families the opportunity to live in adequate accommodation?



Les matériaux fournis par la Société comprennent ce qui suit:

- polyéthylène en feuille ou contre-châssis
- papier de construction pour réparations aux toits, doublure intérieure des murs et isolation
- bardeau pour réparer les toits qui fuient
- feuille métallique pour ignifuger les cheminées ou les tuyaux de poêle déversant leur fumée à l'extérieur de la maison sans l'utilisation d'une cheminée
- composé imperméabilisant et calfeutrage pour colmater les murs, les joints et les fentes qui laissent pénétrer les courants d'air
- verre pour réparations aux fenêtres et aux portes
- panneaux d'agglomérés et de contreplaqué pour réparer les murs intérieurs et extérieurs les plus endommagés
- peinture et calcimine pour les réparations de finition
- événements, par ex. à lames fixes, de telle sorte que l'air frais puisse entrer dans les maisons et l'air humide en sortir
- quincaillerie de construction telle que des clous, des charnières, des verrous et des vis
- matériaux isolants pour rendre les maisons plus chaudes et par le fait même économiser l'énergie
- blocs de béton ou béton mis en place afin de remplacer les fondations en billes ainsi que les empattements
- outils manuels ordinaires

Un autre aspect du Programme de réparations d'urgence est l'utilisation de l'isolant et la pose de bardeaux pour transformer un mur mitoyen ou commun en un mur extérieur lorsqu'un logement d'une maison jumelée ou d'une maison en bande a été condamné par le conseil de ville et démoli par la suite.

### Conditions de vie améliorées

Sous ces deux aspects, le programme de réparations d'urgence rend les conditions de vie au moins satisfaisantes – un bienfait pour les personnes âgées qui ne désirent pas déménager en dehors de leur voisinage. Il y a un caractère propre à de tels voisinages où les familles partagent les joies et les tragédies si souvent reliées aux collectivités minières.

Ce service donne au propriétaire d'une maison le stimulant nécessaire pour aider aux réparations fondamentales. Qui peut mesurer le soulagement des parents qui, pendant si longtemps, n'ont pas pu fournir des endroits cloisonnés pour dormir, à leurs enfants grandissants? Qui peut ignorer l'anxiété et la crainte des personnes âgées lorsqu'elles chauffent à blanc leurs poêles à charbon afin d'essayer de contrebalancer le froid glacial de l'hiver s'infiltrant par les portes et les fenêtres?

Le droit fondamental à un logement n'est pas reconnu dans les faits en 1975, mais la Société a certainement le devoir de donner aux familles la possibilité de vivre dans un logement convenable.

Vue du littoral à "The Hub" et des falaises où l'on a extrait du charbon en tout premier lieu à Glace Bay.

Shoreline at "The Hub" and the cliffs where coal was first mined in Glace Bay.



# Neighbourhood Improvement: The Canora Experience

by Larry Spencer

*Mr. Spencer is Co-ordinator – Neighbourhood Improvement, City of Edmonton Planning Department.*

Neighbourhood improvement did not come easily for Edmonton or the City's first NIP area, Canora. It took over three and a half years, a major rift within the community and an intensification of redevelopment pressures to bring it about.

Canora, located in the west end of Edmonton, was subdivided during the Great Depression into oversized lots which were left without the benefit of sidewalks, paved roads, sewers or running water to enable their purchase by impoverished families. Homes in the area were built in large part without the restriction of building codes. With the amalgamation of the Town of Jasper Place in 1964, Canora became part of the City of Edmonton. Edmonton, without question, inherited a problem.

## Action Demanded and Taken

In 1971 the citizens of Canora demanded action. Facing two groups in the neighbourhood – one pressing for extensive medium-density redevelopment throughout the area (Canora Property Owners Association), the other demanding preservation of the community as a single-family area with infill low-density housing to replace the substandard accommodation (Canora Neighbourhood Improvement Association) – the Planning Department and City Council opted for an experimental neighbourhood improvement program.

By the time Canora was established as a pilot project under NIP (March, 1973), open drainage ditches up to eight feet in depth, wooden walks and gravelled roads had been replaced with adequate storm sewers, concrete walks and properly designed and surfaced streets.

Many of the original houses, ranging in size from 500 to 800 square feet, had been built without basements and were serviced solely by an outdoor facility. They were replaced by duplexes built by private industry and designed largely by a citizen's committee made up of local tradesmen.



By the time Canora was established as a pilot project, gravelled roads had been replaced with properly designed and surfaced streets. Cars no longer create a dust bowl as they drive by.

Une fois que Canora eut été désignée comme projet témoin, des rues bien tracées et recouvertes d'asphalte ont remplacé les routes de gravier. Les voitures qui y circulent maintenant ne soulèvent plus de nuages de poussière.

Also gone was the through traffic. Strategically-placed road closures, a forced turn and medians made a maze out of the neighbourhood that only the local resident could negotiate with ease. Through traffic was reduced by almost half.

New schools had been constructed, one as a result of a major fire in an existing wood frame structure, and their grounds expanded through the closure of roads and the consolidation of vacant properties. Clearly, it was nowhere near close to the neighbourhood pictured by a Planning Department report called "Canora: Neighbourhood Improvement" that was a joint effort of the CNIA and the City.

## A Pilot Project

In March 1973 the CNIA and the City of Edmonton applied to Central Mortgage and Housing Corporation and received a grant of \$29,455 to undertake a pilot neighbourhood improvement project, anticipating the amendments to the National Housing Act which became law in June. With a portion of the approved funds, a project office was established and a survey taken that determined resident needs, desires, and priorities for revitalizing the neighbourhood. A major clean-up was also undertaken through the initiative of a group of students and a Local Initiatives Program grant.



# Amélioration des quartiers: l'expérience de Canora

par Larry Spencer

*M. Spencer est coordonnateur de l'amélioration des quartiers, Service d'urbanisme de la ville d'Edmonton.*

Tout n'a pas été facile à Edmonton, alors que la ville avait décidé d'inaugurer son premier programme d'amélioration des quartiers, dans le secteur de Canora. Pour le mener à bien, il aura fallu en effet trois ans et demi, une dissension majeure au sein de la communauté et de fortes pressions visant à accélérer le réaménagement de cette zone.

Canora, située à l'extrémité est d'Edmonton, avait été subdivisée durant la Dépression en lots de grande taille mais démunis des services essentiels tels que l'eau courante, les égouts, les trottoirs et les voies d'accès bitumées, ce qui avait favorisé leur vente aux familles pauvres. La plupart des maisons bâties à cet endroit, d'autre part, n'avaient pas bénéficié des normes des codes du bâtiment. La fusion avec la ville de Jasper Place, en 1964, permit toutefois à Canora de faire partie intégrante de la ville d'Edmonton ou, plus exactement, Edmonton hérita d'un problème supplémentaire.

## Prises de position

En 1971, les habitants de Canora demandèrent que des mesures soient prises. Deux groupes étaient en présence: La Canora Property Owner Association, dont les membres insistaient pour un important réaménagement à moyenne densité et la Canora Neighbourhood Improvement Association qui préconisait de conserver à la zone visée son caractère unifamilial à faible densité, solution de rechange aux logements déjà décrépits. Face à ces deux courants d'exigences, le Service d'urbanisme et le Conseil municipal optèrent pour un programme expérimental d'amélioration des quartiers.

Devenu projet pilote aux termes du Programme d'amélioration des quartiers (mars 1973), Canora devait subir diverses transformations et les égouts pluviaux, les trottoirs de béton et les voies de communication allaient bientôt remplacer les fossés à ciel ouvert, les trottoirs de bois et les chemins de gravier.

Avant l'implantation du programme, bon nombre de maisons, de 500 à 800 pieds carrés, avaient été construites et ne possédaient ni cave ni toilette intérieure. Elles devaient être remplacées par des duplex construits par l'industrie privée d'après des plans retenus par un comité local de citoyens.

La circulation automobile, autrefois assez fantaisiste, fut canalisée et disciplinée par des arrêts et des tournants obligatoires et les lignes médianes de non-dépassement, ce qui diminua le trafic de transit de moitié.



A cause de l'état unique du sol, les ruelles se transformaient en un véritable bain de boue au printemps. Il faudra donc refaire ces ruelles, en prévoir l'égouttement et les recouvrir d'asphalte dans le cadre du programme d'amélioration de quartiers à Canora.

Unique soil conditions make back lanes a virtual mud bath in spring. These lanes are to be regraded, drained and paved as part of NIP in Canora.

One project, however, met with failure. A portion of the CMHC grant was to be used to rehabilitate an existing structure in the area to show the community what could be done to bring an older substandard dwelling back to useful life. Uneasy with neighbourhood improvement, the City turned down the recommendation of the Planning Department to purchase what was to be the demonstration house. The funds, however, were subsequently applied to making a videotape of the history of the Canora project.

### **Implementation Approved**

During this time the neighbourhood readied itself for official designation as a NIP area. In November 1973, the CNIA held what was later referred to as a "planning process meeting" through which the community defined in explicit terms what projects were to receive priority should Canora be designated.

From that list of priorities the Planning Department developed a three-year capital budget, presented it to City Council in May 1974 and, subsequently, forwarded it to the Alberta Housing Corporation and CMHC for approval. On August 14, 1974 the City received its Certificate of Eligibility and the approval of a \$3.6 million budget for the implementation of the Canora Neighbourhood Improvement Program.

At this point the real problems began. The implementation of plans was something the Planning Department had never had to contend with to a significant extent on any previous occasion. NIP was new and many of the fine details were as yet unknown. The administrative and financial controls were in draft form only. The staff to carry out the implementation phase had to be hired. The City had not passed its Minimum Standards Bylaw, a bylaw that had been on Council's records for over ten years.

Changes to provincial legislation were required to allow the City to make loans to commercial establishments and contribute to the cost of a number of local improvements which were traditionally financed through charges to the properties concerned. Land, which to a considerable extent was owned by developers, had to be purchased for proposed housing developments and parks expansion.

Not all the problems have been overcome. However, a significant number have been, allowing the first of a three-phase program of implementation to begin in Canora this summer.

### **The Canora Improvement Scheme**

The Canora improvement scheme does not provide innovative solutions to the redesign of an inner-city neighbourhood. In essence, it is an elementary approach aimed at improving many of the adverse effects of initial poor planning that the area has had to contend with for over forty years. The projects to be undertaken can be grouped in four general categories – local improvements, parks and recreation, housing, and streets and traffic.

Unique soil conditions in the neighbourhood make the lanes in the area a virtual mud bath during the spring and these conditions prevent regular garbage removal. Crime in Canora, as noted in police records, consists mainly of break-and-entry and petty theft. The sidewalks, placed on loosely-compacted soil in what used to be open drainage ditches, are cracking and heaving as the base continues to settle.

Each of these problems has been looked after by the improvement scheme. Lanes are to be regraded, drained and paved. In an attempt to reduce the crime rate, the street lighting is to be intensified and lamps are to be installed in the lanes. Concurrent with the lighting program, overhead wiring is to be placed underground. Sidewalks are to be reconstructed with the base being adequately compacted to prevent further damage. All of these activities are scheduled for implementation during 1975.

According to municipal standards, the Canora area lacked some two acres in park facilities. The plan, most of which is to be undertaken this summer, calls for the purchase and redevelopment of a burned-out church site as an adult-oriented passive park; the expansion of the road closures and their redevelopment as ornamental and "pocket" parks; the redevelopment of the two school grounds in the area to include neighbourhood athletic facilities such as tennis courts, soccer fields, hockey and skating rinks; and the development of a neighbourhood park and adventure playground.

The park proposals will also result in a major boulevard tree-planting program, and the design and construction of a special facility within the neighbourhood park for the Edmonton Public Library's bookmobile. The design of these parks was largely carried out by future users. For example, the adventure playground was designed by the elementary pupils at Holy Cross and Brightview schools.



De nouvelles écoles ont été construites, l'une d'elles à la suite d'un sinistre survenu dans un immeuble à charpente de bois, l'expansion de leur terrain étant favorisée par la fermeture de certaines routes et l'acquisition de propriétés vacantes. Ce faisant, on restait cependant assez loin des prévisions contenues dans un rapport sur le développement de Canora publié par les responsables du programme et la ville elle-même.

### Projet pilote

En mars 1973, les auteurs du programme et la ville d'Edmonton sollicitaient – et obtenaient – de la SCHL une subvention de \$29,455 destinée au lancement d'un projet d'amélioration du quartier, devant en cela les modifications à la Loi nationale sur l'habitation, lesquelles prirent force de loi au mois de juin de la même année. Avec une partie de ces fonds, un bureau fut créé et une étude entreprise en vue de déterminer les besoins, aspirations et priorités des résidents du voisinage. En plus de revivifier le quartier, on procéda à un grand nettoyage, avec l'aide simultanée d'un groupe d'étudiants . . . et d'une subvention aux termes du Programme d'initiatives locales.

Un projet, cependant, se révéla négatif. Une partie de la subvention fédérale devait être utilisée à la remise en état, à titre de démonstration, d'une maison décrépite du voisinage. Peu familière encore avec ce genre d'expérience, la ville n'acheta pas la structure en question, comme le recommandait le Service d'urbanisme et les fonds, finalement, servirent à financer un documentaire sur ce qu'était devenu le "projet Canora."

### Feu vert à la mise en oeuvre

Pendant ce temps, Canora s'appropriait à devenir officiellement une zone à rénover, selon les termes du programme. En novembre 1973, les responsables du projet organisèrent une rencontre d'étude et de planification au cours de laquelle furent définis les objectifs prioritaires . . . si Canora était dûment désignée comme zone à restaurer.

A partir de cette liste des priorités, le Service d'urbanisme vota un budget de trois ans, le présenta au Conseil municipal en mai 1974 et l'adressa enfin à l'Alberta Housing Corporation et à la SCHL pour le faire approuver. Le 14 août suivant, la ville recevait son certificat d'admissibilité et un généreux "feu vert" pour le commencement des travaux sous la forme d'un budget de \$3.6 millions.

Mais le véritable problème allait surgir. L'exécution des plans retenus était une tâche à laquelle le Service d'urbanisme n'avait jamais eu à se mesurer auparavant. Le programme était nouveau, donc inconnu dans son ensemble comme dans ses détails, l'administration et le contrôle financier n'étaient que



Travaux de recouvrement d'asphalte en cours.

Street paving underway.

des projets à peine formulés et enfin l'équipe chargée de la mise en marche du projet était encore inexistante. Pour couronner le tout, la ville n'avait pas encore adopté son décret sur les normes minimales de construction, un décret qui attendait patiemment d'être voté depuis plus de dix ans.

D'autre part, des changements à la législation provinciale étaient nécessaires pour permettre à la ville de consentir des prêts à des établissements commerciaux et d'aider au financement de plusieurs améliorations locales. Les terrains, dont la plupart appartenaient à des entrepreneurs, devaient être rachetés pour permettre la construction résidentielle et l'agrandissement des espaces verts. Le problème, on le voit, était multiforme. Les obstacles allaient cependant s'aplanir dans la majeure partie des cas et la première des trois phases du programme doit être entreprise au cours de l'été 1975.

One of the more interesting proposals to be undertaken in the Canora neighbourhood is the conversion of a wood frame structure from an elementary school to a craft centre for use by neighbourhood residents during evenings and weekends. The project is being undertaken by the Edmonton Rehabilitation Society, an organization devoted to aiding the physically and mentally handicapped.

Because approximately 70 of the 565 residential lots in Canora were redeveloped, displacement of established families was inevitable. Unfortunately,

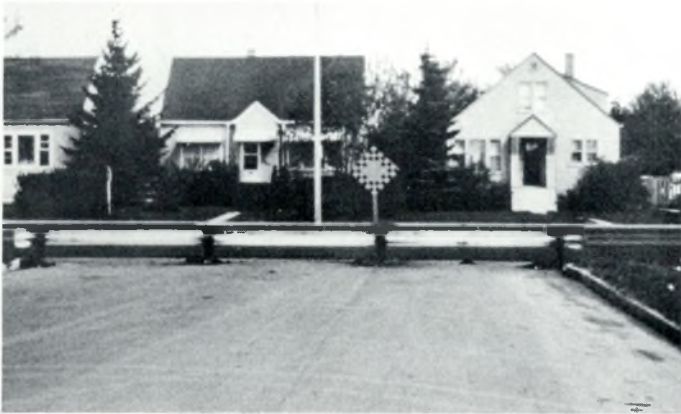
many of those displaced were senior citizens who had had little or no touch with the housing market in the past 20 to 40 years. Consequently, what they thought was a "good deal" at the time soon turned sour when they realized they could not better their living environment with the money received from the sale of their property.

In an attempt to partially rectify the situation, a group of senior citizens formed a special committee and pressed for adequate accommodation to rehouse the displaced families at rents they could afford. As a result, two acres of vacant land in the neighbourhood have been purchased through NIP; Alberta Housing Corporation has approved the project and will apply to CMHC for funds to construct 50 self-contained units of senior citizens' housing. The senior citizens' committee of the CNIA are partners in the design of the complex and will manage the project on completion.

The project was approved mainly because, when the committee approached many of the elderly who were displaced, they indicated without exception that they wanted to return to the neighbourhood and live in the proposed complex.

Many of the traffic and related problems of the Canora area had previously been solved by street modifications. However, two major concerns remained. The north boundary (107 Avenue) and the east boundary (149 Street) had been scheduled by the City for a number of years for an improvement program which involved widening. Plans for widening include provisions for medians, left-turn bays and the development of landscaped berms along the length and width of the neighbourhood to prevent various forms of pollution from entering the community. Long-range plans for 149 Street also include the extension of bikeways from the north into the river valley and ravine system.

Canora now appears to have a future. The planned improvements together with the use of the Residential Rehabilitation Assistance Program will hopefully revitalize what was a decaying neighbourhood threatened with demolition. Its residents have a new outlook. Confrontation replaced apathy but confrontation has turned to cooperation and the area will soon be able to stand on its own.



Strategically-placed road closures reduced through traffic by almost half and made life more pleasant in this community of modest single-family homes.

Des barrières placées à des points stratégiques réduisent presque de moitié la circulation de transit et rendent la vie plus agréable dans ce quartier de petites maisons unifamiliales.



### **Le programme d'amélioration de Canora**

Le programme retenu pour Canora ne comporte pas de solutions neuves en matière de remodelage d'un quartier central urbain. Il s'agit en fait d'une tentative en vue de remédier à une planification défectueuse dès son origine, soit il y a une quarantaine d'années. Les travaux à entreprendre peuvent se diviser en quatre groupes: restauration à l'échelon local, espaces verts et récréatifs, logements et circulation.

La nature du sol transforme les voies d'accès en véritables marécages dès le retour du printemps et rend difficile le remassage et l'évacuation des déchets ménagers. Selon les forces policières, les méfaits commis à Canora consistent principalement en effractions et en petits cambriolages. Les trottoirs, construits sur d'anciens fossés, se fendillent et se désagrègent. Tous ces problèmes ont été examinés et une solution a été avancée dans chaque cas. Les passages piétonniers seront nivelés, asséchés et pavés et, pour réduire les méfaits, un meilleur éclairage sera installé dans toute l'agglomération. Les fils électriques seront enfouis et non plus disposés à ciel ouvert et les trottoirs seront refaits sur des bases plus solides, tout ceci dans les mois à venir.

Selon les normes municipales, il manque à Canora deux acres d'espaces verts. Le plan prévoit dans l'immédiat: l'acquisition et l'aménagement d'un terrain devenu vacant après l'incendie d'une église et destiné à devenir un parc pour adultes; la fermeture de certaines routes et leur transformation en "mini-parcs" et l'aménagement, sur des terrains scolaires, d'un tennis, de pistes de football, hockey et patinage, ainsi que d'un parc communautaire et d'un terrain de jeu pour enfants.

Au chapitre des espaces verts, il faut noter la création d'avenues bordées d'arbres et la construction, dans le parc communautaire, d'un lieu de stationnement permanent et d'une bibliothèque ambulante, laquelle est une "succursale" de la bibliothèque publique d'Edmonton. Il est intéressant de relever que ces espaces verts seront tracés d'après les plans des futurs usagers: le terrain de jeu, par exemple, a été conçu par les enfants des écoles Holy Cross et Brightview.

Un projet original de la Edmonton Rehabilitation Society – organisme d'aide aux handicapés physiques et mentaux – consiste en la transformation d'une école à charpente de bois en un centre de bricolage où les résidants se retrouveront le soir et les jours de congé.

Environ 70 des 565 lots résidentiels de Canora ayant dû être réaménagés, le déplacement de certaines familles était inévitable. Et, malheureusement, parmi ces dernières figuraient des personnes âgées n'ayant eu que peu ou pas de rapports avec le marché immobilier depuis des décennies. En conséquence, ce qu'elles avaient pensé être une "bonne affaire" – la vente de leur maison – se transforma en déconvenue, le produit de la transaction ne leur apportant aucun confort supplémentaire lors de leur relogement.

Pour tenter de remédier à cette situation, un groupe de ces personnes forma un comité spécial ayant pour objectif de faire reloger les familles déplacées dans des logements financièrement abordables. Leurs efforts portèrent fruit, puisque deux acres de terrain avoisinant furent achetées sur lesquelles cinquante unités seront construites à leur intention, avec l'accord de l'Alberta Housing Corporation et de la SCHL. Le même comité participera d'ailleurs au plan de l'ensemble et à sa gestion une fois les travaux achevés.

Une des raisons pour lesquelles ce projet a été accepté est le fait que la totalité des personnes déplacées avaient clairement indiqué leur désir de revenir dans les parages et de vivre dans le futur ensemble.

Les problèmes de circulation ont été résolus par la modification de certains tracés mais des changements analogues pointent à l'horizon. En effet, deux artères du nord et de l'est de la ville – les 107th Avenue et 149th Street – doivent être élargies depuis des années et les plans prévoient la construction de bandes médianes, d'espaces pour virages à gauche et de bermes routières anti-pollution. Des plans à long terme pour la deuxième artère envisagent aussi le prolongement des pistes cyclables venant du nord vers la vallée et le ravin.

Canora possède donc un avenir et les efforts déployés de toute part en vue de sa seconde jeunesse assurent à ses habitants un avenir prometteur.

**Sheridan Village  
First AHOP  
condominium  
in St. Catharines**

---

Builders in the Niagara peninsula are providing a variety of housing for people interested in buying their home using the provisions of the Assisted Home-Ownership Program.

Construction of single-family homes, semi-detached split-levels, townhouses and high-rise apartments began in 1974 in St. Catharines and Niagara Falls. All will be sold as condominiums under AHOP giving most of the buyers their first experience with these two relatively new concepts in home-ownership.

AHOP is Central Mortgage and Housing Corporation's program that helps lower-income families with one or more dependent children become first-time home-owners without spending more than 25 per cent of their gross income on mortgage payments each month. Loans, grants and special assistance in the form of interest rate reductions are available. Income levels at which assistance is provided differ by locality, but generally families in the \$8,000 to \$19,000 income range can qualify. The amount of assistance is based on "adjusted family income" which is gross income less an allowance for a working spouse and each dependent child. A five per cent down payment must be made from the buyer's own savings.

Briefly speaking, condominium ownership gives residents title to the interior of their own unit while the remainder or "common elements," including the exterior of the units and surrounding property, is owned with others in the project. Owners maintain the inside of their own home but costs of maintenance, repair, alterations and improvements to common elements are shared by all. The business of the condominium is carried on by a Board of Directors who are elected primarily from among members of the condominium.

Sheridan Village in St. Catharines, the first AHOP condominium project to be completed in the area, was finished in November, 1974. Families had started moving into the 76-unit townhouse project as early as last June when the first of eight residential blocks was completed. Their experience since moving to the Village may prove helpful to those who are

planning to use AHOP to buy their condominium. As is the case with many first-time ventures, this one has not been without its problems, although on the whole it has been a success.

Because AHOP only provides assistance to first-time buyers, most residents had lived in rental accommodation previously (exceptions were single heads of families) and were happy to have a home to call their own. Most chose Sheridan Village because "they were really terrific homes for the price" and because they liked the layout of the unit.

A two-storey three-bedroom townhouse unit with unfinished basement sold for \$22,000. This meant lower down payments and lower monthly payments than those on the homes most had been able to find during previous house-hunting expeditions. Home-ownership had become possible for many people who never dreamed they could qualify.

"Even if it's just a stepping stone to other housing I would recommend buying," said a resident of one of the townhouses in Sheridan Village. "AHOP is a good way to get a new home."

"Condominium is the housing of the future," said the separated mother of a lively three-year-old. "I like the idea of owning something. I don't feel my money is going down the drain every month paying rent. For me it's ideal because I don't have to do any outside work." Her sentiments on outside work were echoed by neighbours who prefer weekend camping trips to mowing lawns and other outdoor maintenance.

Because the project had not been registered as a condominium by April 1, 10 months after the first families began moving in, occupants were still paying rent to the developer rather than making mortgage payments. This was a worry to some of the prospective owners who wanted to start making payments as soon as possible, thereby making the switch from tenancy to homeownership. They would then be able to elect a Board of Directors and manage the condominium themselves.

Noel MacDonald, general manager for Corald Developments Ltd. who built the project, explained why registration had not yet gone through. "Condominium is a brand new idea in St. Catharines; Sheridan Village was our first condominium project and I wasn't as knowledgeable about registration as I should have been. Last July, when 75 per cent of the units were sold, I went to register the project and found that the units had to be completely framed and the roads in before that was possible. Framing wasn't finished on all the units until November and we've been waiting since then for municipal and provincial action. The city and the province are still



**Sheridan Village  
Premier ensemble  
d'habitations  
en copropriété réalisé  
selon le PAAP  
à St. Catharines**

Les constructeurs de la péninsule du Niagara offrent une variété de logements aux personnes intéressées à acheter une maison selon les dispositions du programme d'aide pour l'accèsion à la propriété.

En 1974, ils ont commencé à construire à St. Catharines et à Niagara Falls des maisons unifamiliales, des maisons jumelées à mi-étage, des maisons en rangée et des tours d'appartements. Toutes ces habitations seront vendues selon le régime de la copropriété, en vertu du programme PAAP, ce qui, pour la plupart des acheteurs, constituera une première expérience en ce qui concerne ces deux moyens relativement nouveaux de devenir propriétaires.

Par son programme d'aide pour l'accèsion à la propriété, la Société centrale d'hypothèques et de logement permet aux familles à revenu modique, qui ont un enfant et plus à leur charge de devenir pour la première fois, propriétaires d'un logement sans avoir à dépenser plus de 25 pour cent de leur revenu brut pour s'acquitter de leur obligation hypothécaire mensuelle. Ce programme offre des prêts, des subventions et une aide spéciale sous forme de réduction du taux d'intérêt. Le niveau de revenu des personnes ou des familles à qui cette aide s'adresse peut varier selon les localités mais, d'une façon générale, les familles dont le revenu se situe entre \$8,000 et \$18,000 peuvent y être admissibles. Le montant d'aide financière est calculé d'après le "revenu familial redressé" qui équivaut au revenu brut moins un montant fixe pour le conjoint qui travaille et chaque enfant à charge. L'acheteur doit cependant verser un paiement initial égal à 5 pour cent du coût, à même ses propres ressources.

En quelques mots, la copropriété permet à une personne de partager avec d'autres la propriété et l'administration d'un ensemble d'habitations, tout en possédant un titre négociable à sa propre unité de logement.

Chaque copropriétaire entretient sa "partie exclusive" mais les coûts d'entretien, de réparation, de modification et d'amélioration des parties communes sont répartis entre tous les copropriétaires. La gestion de la copropriété est confiée à un Conseil d'administration élu parmi les copropriétaires.

Sheridan Village à St. Catharines, le premier ensemble en copropriété qui a été achevé dans cette région en vertu du programme PAAP, fut terminé en novembre 1974. Dès le mois de juin dernier, alors que le premier des huit blocs de logements fut achevé, des familles avaient commencé à s'installer dans cet immeuble de 76 maisons en rangée. L'expérience acquise par ces personnes depuis leur installation pourra être utile à ceux qui projettent d'avoir recours au programme PAAP pour acheter leur maison comme copropriétaire. Comme c'est le cas pour toute première expérience, on n'a pas été sans éprouver quelques difficultés bien que dans l'ensemble, l'entreprise fût un succès.

Parce que le programme d'aide pour l'accèsion à la propriété ne s'adresse qu'à des personnes qui achètent une maison pour la première fois, la plupart

Maisons unifamiliales et maisons jumelées en construction dans le lotissement d'Ascot Woods à Niagara Falls.

Single family and semi-detached homes under construction at Ascot Woods Subdivision, Niagara Falls.

Photo – Preston Haskell





Photo – Craig Stull

A single family home near completion; its neighbour has already been occupied.

Voici une maison unifamiliale presque achevée tandis que la maison voisine est déjà occupée.

trying to become familiar with all the regulations involving condominium. I keep checking and I don't know when the project will be registered."

Corald is no happier than the residents of Sheridan Village about the long delay in registration. Central Mortgage and Housing Corporation, who is providing the mortgage money for the project, suggested that a monthly rent of \$177 be charged, \$50 under market rents. It's costing Corald \$35 a month to carry the interest on the mortgage and pay taxes and common element charges. Residents agree they couldn't get comparable accommodation for \$177 a month anywhere else and their monthly mortgage payments will be higher than that. They have been encouraged to put aside the money they have saved every month because they were renting and use those funds for mortgage payments once the condominium is registered.

According to Mr. MacDonald, Corald has spent a lot of time and money getting together with the residents at general meetings, helping them organize and explaining the reasons for the delay in registration both by letter and in person.

Many families have anticipated registration and gone ahead with changes to the interior of their homes. One father of three who commented "you can't do anything in a rented apartment" has already wallpapered part of the living room, installed shelves in the clothes closet so chests of drawers won't take up much-needed space in the bedroom, and built a fruit cellar. His neighbour has built a recreation room in the basement, others have changed light fixtures and repainted.

Because numerous complaints were made about construction defects, every owner was asked to list the defects he had found. Then Corald's president and the project superintendent went to the units to examine the defects and indicate which ones they would have repaired in accordance with their one-year builder's guarantee.

Mr. MacDonald thinks the delay in registration has magnified the problems in the eyes of the future owners. He feels that if someone finds a defect in his unit and mentions it to other residents, the others will often decide they have the same problem in their unit even if they haven't thought so before.

des résidents avaient jusque-là vécu dans un logement à loyer (les exceptions étant des chefs de famille ayant perdu leur conjoint) et étaient heureux de posséder un logement bien à eux. La plupart ont choisi Sheridan Village parce qu'ils y ont trouvé des habitations vraiment remarquables dont le prix et le plan leur convenaient.

Une maison en rangée du genre "townhouse" comprenant deux étages et trois chambres à coucher ainsi qu'un sous-sol non fini se vendait \$22,000. Cela représentait une mise de fonds initiale et des paiements mensuels inférieurs à ceux exigés pour les maisons que la plupart avaient pu trouver au cours de leurs recherches. Bon nombre de personnes qui n'avaient jamais rêvé de pouvoir répondre aux exigences allaient devenir propriétaires d'une maison.

Selon un résident d'une des maisons en rangée de Sheridan Village: "Même s'il ne s'agit là que d'une première étape en vue de se procurer une autre forme de logement, je recommande que l'on achète un de ces logements. La formule PAAP est un bon moyen de se procurer une maison neuve."

"L'habitation en copropriété est la formule de logement de l'avenir," selon une femme séparée de son mari et mère d'un enfant de trois ans. "L'idée de posséder quelque chose me plaît. Je n'ai pas l'impression que les sommes que je paie chaque mois sont tout à fait perdues et pour moi, c'est une formule idéale parce que je n'ai pas besoin de travailler à l'extérieur." Ces sentiments étaient d'ailleurs partagés par ses voisins qui préféraient faire du camping en fin de semaine plutôt que de tondre le gazon et exécuter d'autres travaux d'entretien.

Parce que l'ensemble n'avait pas été enregistré comme copropriété en date du 1er avril, dix mois après l'emménagement des premières familles, les résidents payaient toujours un loyer au constructeur plutôt que des mensualités hypothécaires, ce qui préoccupait d'ailleurs un certain nombre de futurs propriétaires désireux de devenir le plus tôt possible propriétaires et d'élire un Conseil d'administration pour assurer la gestion de leur propriété.

M. Noel MacDonald, directeur général de Corald Developments Ltd., qui a construit l'ensemble, a fourni l'explication suivante: "La copropriété est une idée tout à fait nouvelle à St. Catharines; Sheridan Village est notre premier ensemble d'habitations réalisé selon cette formule et je n'étais pas aussi bien renseigné que j'aurais dû l'être au sujet de l'enregistrement."

"Au mois de juin dernier, alors que 75 pour cent des logements étaient vendus, j'ai voulu enregistrer l'ensemble et j'ai découvert que la charpente de tous les logements devait être parachevée et les voies d'accès construites avant l'enregistrement. La charpente de tous les logements ne fut pas achevée avant le mois de novembre et depuis ce temps, nous attendons que la municipalité et la province fassent le nécessaire. La ville et la province sont encore en train de se familiariser avec tous les règlements réguliers de la copropriété. Je continue de m'informer de temps en temps mais j'ignore quand la propriété sera enregistrée."

Le constructeur n'est pas plus heureux de cette situation que les résidents de Sheridan Village. La Société centrale d'hypothèques et de logement, qui fournit les deniers hypothécaires pour cet ensemble, a recommandé que le constructeur exige un loyer mensuel de \$177, soit \$50 de moins que les loyers courants. Il en coûte donc à Corald \$35 par mois en frais occasionnés par l'entretien des éléments communs. Quant aux locataires, ils conviennent qu'ils ne pourraient pas trouver un logement semblable pour \$177 par mois et ils savent que leurs mensualités hypothécaires seront supérieures à ce montant. On les a encouragés à mettre de côté la somme épargnée chaque mois parce qu'ils étaient à loyer et à imputer ces montants aux paiements hypothécaires une fois que la propriété sera enregistrée.

Selon M. MacDonald, la compagnie Corald a dépensé beaucoup de temps et d'argent à organiser des réunions générales avec les résidents afin de les aider à s'organiser et d'expliquer les raisons qui motivent le délai d'enregistrement, autant par écrit que de vive voix.

Bon nombre de familles ont déjà anticipé l'enregistrement et effectué certains changements à l'intérieur de leur logis. Un père de famille de trois enfants, qui avait dit qu'on ne peut rien faire dans un appartement loué, a déjà recouvert de papier tenture les murs d'une partie de son salon, installé des tablettes dans une garde-robe afin d'épargner de l'espace dans la chambre et aménagé une cave à fruits et légumes. Son voisin a aménagé une salle de jeu au sous-sol tandis que d'autres ont changé les appareils d'éclairage et repeint certaines pièces.





Photo - Preston Haskell

Finishing touches are being added to the interior of this high-rise in Niagara Falls.

On est en train de parachever l'intérieur de cette tour d'habitations à Niagara Falls.

The general manager also feels that many of the complaints are the type that come from tenants, who expect to have a landlord make repairs, and not from homeowners. "If you own property you think about it in a completely different way than if you rent. For example, if I find paint spots on the bedroom floor of my new home, I'm not going to complain to the developer; I'll clean them off myself rather than wait for someone else to do it for me."

Mr. MacDonald does feel, however, that many of the complaints were justified and faults such as leaking basements and bathtubs and ill-fitting windows will be corrected at Corald's expense.

The general manager went on to say, "We didn't consider these to be low-cost family units. A sunken living room, clearspan basement, two-piece wash-room on the main floor and a poured concrete patio are some of the features we offer. Kitchen cupboards and carpeting could have been installed for half price but we opted for the best quality we could get. Of course, building for AHOP buyers, we had a very slim profit margin and just so much can be offered. We chose better quality carpeting over oil-based paint, but so many complaints were received about not being able to wash water-based paint without leaving marks that, in our next project, we'll use oil-based paint even though it will cost us \$15 a unit more."

Corald is a relatively new company, having been incorporated in 1970. The company sees a definite trend to government participation in housing and is taking advantage of it by aiming a large part of its business to the low-income market. They have built limited-dividend housing under Section 15 of the National Housing Act, used the rent supplement program of Ontario Housing Corporation and built low-income housing for senior citizens as well. Currently Corald is building another condominium in St. Catharines and one in Niagara Falls as well, hoping these projects will benefit from the lessons learned at Sheridan Village.



Vu les nombreuses plaintes formulées à propos de défauts de construction, le constructeur a demandé à chaque propriétaire de dresser une liste des défauts constatés. Puis le président de la compagnie Corald et le surintendant de la construction sont allés vérifier ces défauts dans chacun des logements et ont indiqué les réparations qu'ils allaient effectuer selon la garantie d'un an qu'ils avaient donnée.

M. MacDonald est d'avis que le délai d'enregistrement a amplifié les problèmes aux yeux des futurs propriétaires. Il semble, selon lui, que si quelqu'un découvre un défaut de construction dans son logement et en fait mention à ses voisins, ces autres copropriétaires se convainquent eux-mêmes qu'ils ont la même difficulté dans leur logement, même s'ils n'y avaient jamais pensé auparavant. Le directeur général croit aussi que bon nombre des plaintes sont du genre de celles formulées par les locataires qui s'attendent à ce que le propriétaire-bailleur effectue les réparations à leur place. Or, si vous êtes propriétaire, vous voyez la situation d'un autre oeil que si vous êtes locataire. Par exemple, si je trouve des taches de peinture sur le parquet de la chambre à coucher de ma nouvelle maison, je ne vais pas me plaindre au constructeur mais je vais les enlever moi-même plutôt qu'attendre que quelqu'un vienne le faire pour moi.

Toutefois, M. MacDonald admet qu'un bon nombre des plaintes étaient justifiées et que certains défauts comme des fissures dans le sous-sol ou dans les baignoires, ainsi que des fenêtres mal ajustées, allaient être rectifiés aux frais de la compagnie.

Le directeur général a continué en ces termes: "Nous n'avons jamais considéré que ces logements étaient destinés à des familles à faible revenu. Un salon surbaissé, un sous-sol pleine hauteur, une salle de toilette de deux appareils à l'étage principal et une terrasse de béton sont quelques-unes des caractéristiques de ces logements. Nous aurions pu par ailleurs installer des armoires de cuisine et poser des moquettes pour la moitié du prix que nous avons payé, mais nous avons opté pour la meilleure qualité possible. Evidemment, le fait de construire des logements pour les acheteurs qui bénéficient du programme PAAP ne nous laisse qu'une très faible marge de profit et ne nous permet pas d'offrir davantage. Nous avons choisi des moquettes de qualité supérieure plutôt que d'utiliser de la peinture à l'huile mais nous avons reçu tellement de plaintes de gens se disant incapables de laver de la peinture à l'huile sans laisser de marques que dans un prochain ensemble nous allons utiliser de la peinture à l'huile même s'il nous en coûte \$15 de plus par logement."

Corald est une compagnie relativement nouvelle qui a été constituée en 1970. Cette compagnie comprend le rôle que le gouvernement doit jouer à l'égard du logement et dirige une grande partie de ses activités vers le marché du logement pour les personnes à faible revenu. Elle a construit des logements à dividendes limités en vertu de l'article 15 de la Loi nationale sur l'habitation, a entrepris des projets de l'Ontario et construit des logements à coût modique pour les personnes âgées. Présentement, la compagnie Corald construit un autre ensemble d'habitations en copropriété à St. Catharines et Niagara Falls; on espère que ces deux ensembles profiteront de l'expérience acquise à Sheridan Village.



Photo - Bill Cadzow

Les propriétaires-occupants ont déjà emménagé à Sheridan Village.

Homeowners have settled in at Sheridan Village.

## 1975 Amendments to the National Housing Act

---

*Bill C-46 amending the National Housing Act received Royal Assent March 26.*

Federal subsidies are now available, within certain income and price limitations, to assist in the purchase of moderately-priced homes and for construction of rental accommodation for people of moderate incomes, when the capital is provided through private mortgage loans.

The legislation also extends and improves federal assistance to municipalities for sewage treatment facilities and gives CMHC the authority to acquire and lease land at favorable rates to non-profit and co-operative housing corporations, including service clubs, churches, legion branches, unions and other groups.

### **Assisted Home-Ownership Program**

Introduced in July 1973, the Assisted Home-Ownership Program (AHOP) is intended to help low- and moderate-income families with at least one child own a home without spending more than a reasonable proportion of their income on mortgage payments and municipal taxes.

CMHC can contribute to the payments of principal, interest and taxes. This contribution can equate with an effective rate of interest as low as eight per cent and in addition another \$600 in federal subsidies can be given to produce a monthly payment not in excess of 25 per cent of the family's income.

Since the inception of the program 25,860 families have purchased their homes with AHOP assistance and total Federal funding has reached \$577,143,000 in loans, interest subsidies and grants. Overall activity has supported the purchase of 9,218 existing housing units and 16,642 new homes. In the fall of 1974 AHOP was directed exclusively to new construction to encourage housing starts and increase employment opportunities in house building.

The change has broadened the impact of the AHOP program by extending graduated grants of up to \$1,200 annually to new housing being financed through NHA-insured loans made by the private approved lenders – banks, life insurance, trust and loan companies, caisses populaires and credit unions.

The Federal Government will continue to make AHOP loans, but these will be reserved for lower-income families.

The housing eligible for assistance must be within the AHOP price ranges developed according to local housing costs and income levels.

A veteran who qualifies for assistance under the Program may qualify for an additional amount of up to \$600 a year from the Department of Veterans' Affairs, through CMHC, if he would have to spend more than 25 per cent of his income without this assistance.

Veterans may qualify for assistance whether buying an existing or a new house, with or without dependents, and they may have been home owners previously, though not within the preceding three years.

### **Rental Assistance Program**

For more than 20 years, Central Mortgage and Housing Corporation has made direct loans to private entrepreneurs to provide rental accommodation for moderate-income families. This was known, generally, as the Limited Dividend Program.

Under the new legislation, the program has been expanded to allow private entrepreneurs who obtain National Housing Act insured loans from approved lenders to receive contributions from CMHC to make rental accommodation available at fair and reasonable rents.

The measure was prompted by the fall-off in starts of rental housing accommodation. Under the new program, contributions from CMHC are intended to bridge the gap between what the owner must pay for the capital he borrows and an interest rate which would make it possible for him to produce units for rental at reasonable rates.

Contributions will apply only to new construction. Owners must enter into agreement with CMHC prior to the start of construction to maintain rentals at a specified level. Rental agreements with CMHC will be for terms ranging from five to 15 years.

## **Modifications de 1975 à la Loi nationale sur l'habitation**

---

*Le Bill C-46 modifiant la Loi nationale sur l'habitation a été sanctionné le 26 mars.*

Le gouvernement fédéral offre maintenant des subventions, sous réserve de certaines restrictions relatives au revenu et aux prix, pour aider à l'achat de maisons à prix modéré et à la construction de logements à loyer destinés aux personnes à revenu moyen, lorsque les capitaux nécessaires proviennent de prêts hypothécaires consentis par des prêteurs privés.

La nouvelle loi élargit et accroît l'aide du gouvernement fédéral aux municipalités pour l'aménagement des installations nécessaires à l'épuration des eaux vannes et autorise la SCHL à acquérir du terrain pour le louer à des taux favorables, à des sociétés sans but lucratif et à des coopératives de logement, y compris des clubs sociaux, des églises ou sectes religieuses, des succursales de la Légion canadienne, des syndicats et autres groupes du même genre.

### **Le programme d'aide pour l'accession à la propriété**

Le programme d'aide pour l'accession à la propriété (PAAP), qui fut adopté au mois de juillet 1973, a pour but d'aider des familles à revenu modique ou moyen, ayant au moins un enfant à charge, à devenir propriétaires d'une maison sans affecter plus qu'une partie raisonnable de leur revenu au paiement de leur prêt hypothécaire et des taxes municipales.

La Société peut aider à payer le principal, l'intérêt et les taxes. Cette assistance peut équivaloir à la réduction du taux d'intérêt jusqu'à huit pour cent et elle peut accorder de plus une subvention de \$600 de façon que les mensualités de l'emprunteur ne dépassent pas 25 pour cent de son revenu familial.

Depuis l'établissement de ce programme, 25,860 familles ont acheté une maison grâce à l'aide du gouvernement fédéral qui a engagé au total \$577,143,000 en prêts, subventions d'intérêt et autres formes de subvention. Dans l'ensemble, la Société a facilité l'achat de 9,218 maisons existantes et de 16,642 maisons neuves. A l'automne de 1974, le programme PAAP a été appliqué exclusivement à la construction d'habitations afin d'encourager les mises en chantier et d'augmenter les occasions d'emploi dans la construction d'habitations.

La modification à la Loi a augmenté l'impact du programme en permettant à la Société d'accorder des subventions s'élevant jusqu'à \$1,200 par an pour la construction de nouvelles maisons financées aux termes de la LNH au moyen de prêts assurés consentis par les prêteurs agréés – banques, compagnies d'assurance-vie, compagnies de fiducie et de prêts, caisses populaires et coopératives de crédit.

Le gouvernement fédéral continuera d'accorder des prêts directs en vertu de ce programme mais ils seront réservés aux familles à revenu modique.

Les maisons qui peuvent justifier une aide de ce genre doivent se situer dans les limites de prix établies pour chaque localité, compte tenu des coûts de l'habitation et des revenus.

De plus, un ancien combattant admissible à une aide financière en vertu de ce programme peut aussi obtenir un montant supplémentaire s'élevant jusqu'à \$600 par an du ministère des Affaires des anciens combattants, par l'entremise de la Société, s'il devait, à défaut de cette subvention, dépenser plus de 25 pour cent de son revenu. En d'autres mots, il peut obtenir jusqu'à \$1,200 en subventions du gouvernement fédéral.

Les anciens combattants peuvent obtenir une aide financière de ce genre pour acheter une maison existante ou une maison neuve, peu importe qu'ils aient des enfants à charge ou non, à condition qu'ils n'aient pas été propriétaires d'une maison au cours des trois années antérieures.

### **Programme d'aide pour logements à loyer**

Depuis plus de 20 ans déjà, la Société centrale d'hypothèques et de logement consent des prêts directs à des entrepreneurs privés pour la construction de logements à loyer destinés aux familles à revenu moyen. Cette aide était connue d'une façon générale comme le programme d'aide aux compagnies à dividendes limités.



The project must meet CMHC's construction standards and may not be sold without the Corporation's consent.

### **Loans and Grants for Sewerage Systems**

Since 1961, Central Mortgage and Housing Corporation has been authorized by the National Housing Act to provide financial assistance to provinces and municipalities for the construction of sewage collection and treatment systems.

Through the provision of loans and grants, CMHC is actively involved in

- encouraging efficient land use and residential development by assisting provinces and municipalities to finance trunk sewers in undeveloped areas
- effectively combatting water and soil pollution by assisting provinces and municipalities to establish sewage treatment systems.

Under the National Housing Act, CMHC may make loans to provinces, municipalities or municipal sewerage corporations. The loans cover up to two-thirds of the cost of an eligible project and are for terms of up to 50 years at a preferred rate of interest.

The legislation has always contained a debt cancellation clause authorizing CMHC to forgive repayment of 25 per cent of the loan with respect to work completed by a specified date. This deadline has been extended four times from the original date of March 31, 1963 and has now been eliminated entirely.

All sizes of municipalities have and can benefit from this federal assistance. To the end of 1974, individual loans had been made ranging from \$3,000 to \$22,000,000.

Amendments to the National Housing Act, which became law in March, have substantially broadened the level of federal assistance available for the collection and treatment of sewage. Following is a summary of the main points of the new legislation

- The time limit for completion of sewage treatment projects in order to qualify for the 25 per cent loan forgiveness is eliminated. Under former legislation, the loan forgiveness applied to work completed by March 31, 1975.
- Grants are available to provinces and municipalities on a per capita basis to help offset excessive costs of sewer installations. These proposed grants are in addition to the normal 25 per cent loan forgiveness and will be of particular assistance to smaller communities and areas where difficult topography makes installation costs high.
- Loans will be available for trunk storm sewer systems up to April 1, 1980, where the sewers are used to create new developments.
- Provinces and municipalities which finance their sewage and storm sewer projects from sources other than CMHC are eligible for a CMHC grant equal to the 25 per cent loan forgiveness as well as other CMHC grants which may be available.
- CMHC is authorized to offer grants to assist in the preparation of comprehensive regional sewage collection and treatment plans.
- Sewage treatment projects and eligible works have been defined in more general terms to ensure that new technology which may be developed will qualify for assistance.
- The provinces will be invited to enter into agreements setting out objectives and conditions within which the CMHC loans and grants will be offered.

### **Land Lease Program for Non-Profit and Cooperative Housing**

Non-profit housing assistance is intended to give increased aid to groups willing to take the initiative in producing housing for people of limited means. A non-profit organization is one in which no part of the income is payable or otherwise available for the personal benefit of any proprietor, member or shareholder. Non-profit organizations may be of two kinds: provincially-municipally owned or constituted exclusively for charitable purposes. Those formed exclusively for charitable purposes and those which are municipally-owned may obtain loans to cover 100 per cent of lending value. For the provincial non-profit organization, loans to the value of 95 per cent of lending value are available with the borrower providing the remaining five per cent.

En vertu de la Loi modifiée, le programme permet maintenant aux entrepreneurs privés qui obtiennent des prêts assurés des prêteurs agréés, aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, de bénéficier de subventions de la Société en vue de construire des logements qu'ils pourront louer à des loyers raisonnables.

Cette mesure a fait suite à une diminution sensible des mises en chantier de logements à loyer. Le nouveau programme prévoit que les subventions de la Société combleront l'écart entre ce que le propriétaire doit payer pour les capitaux qu'il emprunte et un taux d'intérêt qui lui permettrait de produire des logements à loyers raisonnables.

Ces subventions ne seront accordées que pour la construction de nouveaux logements et, avant la mise en chantier, les constructeurs doivent conclure avec la Société une entente variant de 5 à 15 ans en vue de garder les loyers à un niveau déterminé d'avance. De plus, les logements doivent être construits selon les normes de la Société et ne peuvent pas être vendus sans son consentement.

#### **Prêts et subventions pour des réseaux d'égout**

Depuis l'année 1961, la Société centrale d'hypothèques et de logement est autorisée en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, à accorder une aide financière aux provinces et aux municipalités pour l'aménagement de réseaux de captage et d'épuration des eaux vannes.

En offrant ces prêts et subventions, la Société vise:

- à encourager une utilisation efficace du terrain et le développement de quartiers résidentiels en aidant les provinces et les municipalités à financer l'aménagement d'égouts collecteurs dans les régions non encore développées
- à combattre effectivement la pollution de l'eau et du sol en aidant les provinces et les municipalités à aménager des réseaux d'épuration des eaux vannes.

Selon les dispositions de la Loi, la Société peut accorder des prêts aux provinces, aux municipalités ou aux régies municipales d'égouts. Le montant du prêt équivaut aux deux tiers du coût d'un projet admissible et son terme peut se prolonger jusqu'à 50 ans à un taux d'intérêt préférentiel.

La Loi a toujours prévu que la Société renonce au remboursement de 25 pour cent du montant du prêt à l'égard des travaux achevés à une date déterminée. Cette date limite a été reculée quatre fois à partir de la date initiale du 31 mars 1963 et elle est maintenant abolie.

Des municipalités de toute taille et de toute importance ont bénéficié de cette aide du gouvernement fédéral et peuvent encore en profiter. A la fin de 1974, la valeur des prêts consentis variait entre \$3,000 et \$22,000,000.

Les amendements à la Loi nationale sur l'habitation qui ont été sanctionnés au mois de mars ont considérablement élargi les cadres de l'aide fédérale offerte pour le captage et l'épuration des eaux vannes. Voici un sommaire des principaux points de cette nouvelle législation:

- la date limite pour l'achèvement des travaux d'épuration des eaux vannes en vue de la remise de 25 pour cent du montant du prêt a été abolie. Selon l'ancienne Loi, cette remise s'appliquait aux travaux achevés pour le 31 mars 1975;
- des subventions calculées per capita sont offertes aux provinces et aux municipalités pour aider à compenser les coûts excessifs des installations d'égout. Ces subventions s'ajoutent à la remise ordinaire de 25 pour cent du montant du prêt et sont de nature à aider particulièrement les petites localités et les régions où la topographie rend plus difficiles et plus coûteuses les installations nécessaires;
- des prêts seront offerts pour l'aménagement de réseaux de collecteurs des eaux pluviales jusqu'au 1er avril 1980, dans les endroits où une canalisation d'égout facilitera le développement de nouveaux quartiers résidentiels;
- les provinces et les municipalités qui financent leurs travaux d'égouts domestiques et pluviaux à l'aide de capitaux obtenus d'autres sources que de la Société, pourront bénéficier d'une subvention de la Société équivalente à la remise de 25 pour cent ainsi que des autres subventions que la Société peut offrir;
- la Société est autorisée à offrir des subventions pour la préparations de plans directeurs ayant pour objet le captage et le traitement des eaux d'égout de toute une région;
- les projets de traitement des eaux d'égout et les travaux admissibles ont été définis en des termes plus généraux afin d'assurer que toute nouvelle technique qui pourrait être perfectionnée, soit jugée admissible aux fins d'une aide financière;
- les provinces seront invitées à conclure des accords en vue de déterminer les objectifs et les conditions auxquelles les prêts et les subventions de la Société seront offerts.

The previous non-profit program provided 100 per cent financing with up to a 10 per cent forgiveness grant, and start-up funds not exceeding \$10,000 to the sponsors of a non-profit housing project to help them bring proposals to the point of a properly prepared application for assistance.

Some non-profit groups, especially in larger centres, found that because land costs are high, even those terms were not sufficient to provide affordable accommodation for the people they want to help.

Under the new legislation, the land-lease program allows Central Mortgage and Housing Corporation to purchase land for use in non-profit housing developments and lease it at subsidized rates – within the limits to be set by regulations – to lessen the land-cost component of such projects.

In effect, CMHC will be able to buy a specific parcel of land at the request of non-profit corporations – as an alternative to the 10 per cent capital grant – for leasing back to the corporation on a long term basis.

If a non-profit organization intends to rent at least 50 per cent of its units to veterans, the Department of Veterans' Affairs, through CMHC, may contribute another 10 per cent towards capital costs.

Other amendments include:

- The aggregate amount of all loans that may be made by approved National Housing Act lenders, insured by Central Mortgage and Housing Corporation, is raised to \$25 billion from \$19 billion.
- The aggregate amount of loans that may be made by Central Mortgage and Housing Corporation for direct lending activities is raised to \$12 billion from \$10 billion.
- The aggregate amount of loans made by banks under the Home Improvement Loan Program that may be insured by Central Mortgage and Housing Corporation is raised to \$650 million from \$600 million.

When the legislation was introduced, Urban Affairs Minister Barney Danson made the following statement:

“The housing amendments are aimed at increasing the supply and holding down the cost of housing in the low- and medium-price range, both for home-ownership and for rental. We have pumped very large amounts of public funds into moderately-priced housing during the last year but, if we are really going to meet the demand, we must draw much more heavily on private capital. That's one of the things this bill is designed to do – break out more private mortgage money and get the housing industry moving again to fulfill the needs of Canadian families. The sewage treatment provisions will assist in this goal by helping municipalities to open up more serviced land for housing.”



**Programme de location de terrain pour  
les sociétés sans but lucratif et  
les coopératives de logement**

L'aide accordée aux sociétés sans but lucratif a pour objet de fournir des fonds accrus aux groupes désireux de procurer des habitations aux personnes à revenu modique. Un organisme sans but lucratif en est un dont aucune partie de son revenu ne peut être remis ou distribué à un propriétaire, un sociétaire ou un actionnaire. Il y a deux sortes d'organismes sans but lucratif: ceux qui appartiennent exclusivement à une province ou à une municipalité et ceux qui sont constitués exclusivement à des fins de charité. Ces derniers et ceux qui appartiennent à une municipalité peuvent obtenir des prêts équivalant à 100 pour cent de la valeur d'emprunt. Quant aux organismes qui appartiennent à une province, ils peuvent bénéficier d'un prêt équivalant à 95 pour cent de la valeur d'emprunt et ils doivent fournir les cinq pour cent qui restent.

L'ancien programme d'aide aux sociétés sans but lucratif prévoyait un financement égal à 100 pour cent de la valeur d'emprunt et une subvention de 10 pour cent sous forme de remise gracieuse ainsi qu'un fonds de démarrage ne dépassant pas \$10,000, accordé aux promoteurs d'un projet de logements sans but lucratif afin de les aider à mettre leur projet au point en vue de la préparation de la demande d'aide.

Certains groupes sans but lucratif, surtout dans les plus grands centres, ont constaté qu'à cause du coût élevé du terrain, même ces conditions n'étaient pas suffisantes pour permettre de réaliser des habitations à un prix abordable pour les personnes qu'ils désirent aider.

Les nouvelles mesures législatives autorisent la Société centrale d'hypothèques et de logement à acheter du terrain et à la louer à des sociétés sans but lucratif à des taux subventionnés – selon ce qui est prévu par les règlements – en vue de la construction d'habitations à un coût réduit du fait qu'il ne comporte pas l'achat de terrain.

En effet, à la demande d'une association sans but lucratif, la Société pourra acheter une parcelle de terrain – au lieu de faire la remise de 10 pour cent sur le capital – et louer ce terrain à long terme à l'association en question.

Si une association sans but lucratif à l'intention de louer au moins 50 pour cent de ses logements à des anciens combattants, le ministère des Affaires

des Anciens combattants, par l'entremise de la Société, pourra fournir un autre 10 pour cent du coût en immobilisations.

Les autres modifications à la Loi portent sur les points suivants:

- le montant global de tous les prêts qui peuvent être consentis par des prêteurs agréés et assurés par la Société centrale d'hypothèques et de logement aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, est porté de 19 milliards à 25 milliards de dollars.
- le montant global des prêts que la Société centrale d'hypothèques et de logement peut consentir directement à l'égard de ses différents programmes est porté de 10 milliards à 12 milliards de dollars.
- le montant global des prêts consentis par les banques en vertu du programme de prêts pour l'amélioration de maisons, que la Société centrale d'hypothèques et de logement peut garantir, est porté de 600 millions à 650 millions de dollars.

Lorsque le ministre des Affaires urbaines, l'honorable Barney Danson, a présenté cette nouvelle législation, il a fait la déclaration suivante:

“Les modifications à la Loi visant l'habitation sont destinées à augmenter les stocks d'habitations dans l'échelle des prix moyens et peu élevés, tant pour les propriétaires-occupants que pour les locataires. Nous avons infusé de très forts montants de deniers publics dans l'habitation à prix moyen au cours de cette dernière année, mais, si nous voulons réellement réussir à satisfaire la demande, il nous faut puiser plus abondamment dans le capital privé. Voilà un des objectifs du présent projet de loi – engager de plus grandes quantités de deniers hypothécaires du secteur privé et obtenir que l'industrie de l'habitation soit de nouveau active pour combler les besoins des familles canadiennes. Les dispositions visant le traitement des eaux d'égout aideront à atteindre cet objectif en permettant aux municipalités d'aménager plus de terrain aux fins du logement.”

## Task Force Studies Quebec Housing

by Thérèse Aquin

*Mme Aquin is associate editor of "Habitat," a bimonthly magazine published by Central Mortgage and Housing Corporation.*

The critical housing situation in Quebec has forced an in-depth study on the vital question of how to provide everyone with a roof over his head at a price he can afford.

In 1973, a group set up in the Justice Department established the principal terms of reference for a study of the problem and had research carried out on the legal, economic and sociological aspects relating to rent control.

In November 1974 the Cabinet, on the advice of the Justice Minister and the Minister for Municipal Affairs and the Environment, decided to follow up on the action taken by the study group and create a housing task force which would present a report in December, 1975 when its study was over.

Because the task force recommendations will form the basis of a comprehensive housing policy, housing will not be considered in isolation, but rather as an essential part of the environment that can no longer be disassociated from urban and regional planning.

The aim of the task force is to make the government realize that housing programs must be adapted to our changing society. We ourselves are able to see the rapid and numerous changes that have, in recent years, shaken our communities and radically changed our lifestyle and our ideas on how we want to house ourselves.

The break-up of the traditional family unit, with each member living on his own once he reaches adulthood, has increased housing needs as well as changed them. The increase in the number of elderly citizens as well as the number of non-family households has had repercussions on the housing situation too, resulting in the negative effects of urbanization and the overpopulation of cities.

The urban housing situation constitutes one of the most critical problems of our time. In the film *Urba 2000*, Gabriel Chartrand, a specialist in housing rehabilitation, said that there are at the very least 32,000 dwellings being occupied in Montreal that should be condemned.

One knows that an ever-increasing proportion of the budget is devoted to housing, that there must be legislation to cover rent increases so that leases will no longer be subject to negotiation by landlords and tenants. We ask ourselves such questions as: will the rapid growth in the cost of house construction in the last two years exclude from the housing market part of the population that we don't even consider disadvantaged? Can we forget that the construction industry is one of the bases of our economy? That government involvement has been geared to the construction of single-family housing because the public persists in thinking that everyone should have his own small house and garden even in a large city?

Using a variety of information such as the average income in Quebec, regional preferences in housing, the number of dilapidated buildings, rental scales and the laws related to them, this task force is proposing to:

- outline a general housing policy
- suggest programs to assist in the preservation of housing developments
- construct new houses in sufficient numbers to answer the needs of a variety of social groups
- provide everyone with good accommodation
- recommend changes to existing administrative, judicial and legislative structures if necessary.

Isn't this too tall an order for a task force which will have to present its report at the end of this year? It could well be because no complete inventory exists on Quebec housing. However, there are a few fragmentary studies which could be helpful in the market analysis which will be done as part of task force activities. A full-time research team will look after some of the research work. The rest of it will be handled by a series of specific contracts given to specialists in the fields of finance, taxation and building codes. The task force has also indicated it would like to hear from representatives in various fields related to the urban environment so they can add to the research being collected.

Guy Legault, director of the City of Montreal's Housing and Planning Department, is chairman of the group. Under his direction, Montreal has recently begun an urban development program which will serve as a model for the rest of the country.

# Le groupe de travail sur l'habitation au Québec

par Thérèse Aquin

*Thérèse Aquin est rédactrice  
adjointe de la revue Habitat.*

Sa création s'imposait. La situation critique de l'habitation québécoise exige que l'on scrute en profondeur une question aussi vitale que celle de pourvoir chaque habitant d'un toit convenable et à la portée de sa bourse.

Un premier comité d'étude constitué en 1973, au sein du ministère de la Justice, en avait dégagé les points principaux et fait exécuter des travaux de recherche portant sur les aspects juridiques, économiques et sociologiques relatifs au contrôle des loyers. Mais, c'est en novembre 1974, que le Conseil des ministres, sur proposition du ministre de la Justice et du ministre des Affaires municipales et de l'Environnement, décidait de donner suite à l'action entreprise par ce comité en créant l'actuel Groupe de travail sur l'habitation, avec obligation de présenter un rapport à la fin de son mandat.

Que signifie fondamentalement cette double juridiction, sinon que l'étude du logement se situe désormais dans sa véritable perspective, celle de l'aménagement et de l'urbanisme québécois. Puisque la raison d'être du groupe de travail est de permettre ultérieurement au gouvernement d'élaborer une politique d'ensemble de l'habitation, il ne sera plus permis de concevoir l'habitation comme un fait isolé, détaché de son contexte, mais plutôt comme une composante essentielle, un élément déterminant de la qualité de l'environnement qu'on ne pourra plus dissocier de la planification urbaine et régionale.

Cette direction nouvelle tient au fait que "le gouvernement est conscient que les programmes d'habitation doivent s'adapter à l'évolution de notre société". Nous sommes à même de le constater, des mutations rapides et nombreuses ont ébranlé, ces dernières années, la collectivité québécoise, bouleversant notre manière de vivre et, en particulier, de nous loger. L'éclatement de la famille traditionnelle, en forçant les membres à habiter chacun de son côté, a multiplié les besoins tout en les modifiant. Ce n'est là qu'un des facteurs de changement. L'augmentation du nombre de personnes âgées et l'accroissement numérique des ménages non familiaux se sont répercutés sur l'habitat. C'est dans ce domaine également que les effets négatifs de l'urbanisation du peuple québécois et du surpeuplement des villes se sont fait singulièrement

sentir. C'est un fait que l'habitat urbain constitue l'un des problèmes cruciaux de l'heure. Dans *Urba 2.000*, M. Gabriel Chartrand ne déclarait-il pas qu'il existe, à Montréal, au bas mot 32,000 logements insalubres mais pourtant occupés. On sait également que l'habitation est devenue l'ogre du budget, que la législation relative au mode de fixation de l'augmentation des loyers devrait favoriser plus qu'un simple accommodement entre locataires et propriétaires. L'accroissement rapide des coûts de la construction domiciliaire, depuis les deux dernières années, exclura-t-il du marché une partie de la population qu'on ne considère pas comme défavorisée? Peut-on, d'autre part, oublier que l'industrie de la construction est l'une des bases de notre économie et que les différentes interventions gouvernementales misent depuis longtemps, à tort ou à raison, sur la persistance, chez le citoyen, de la mentalité rurale qui veut que chacun ait sa petite maison et son jardinet bien à soi, même s'il est grand comme un mouchoir de poche, et à quel coût pour la société?

A partir de renseignements provenant de sources aussi diverses que le revenu moyen du Québécois, les mentalités régionales, la décrépitude des bâtiments, l'échelle des loyers et les lois s'y rapportant, ce groupe de travail se propose des buts précis et concrets: formuler les lignes d'action d'une politique générale de l'habitation, suggérer des programmes d'intervention, qui ne marcheront plus avec un fil à la patte, mais permettront de conserver le parc-logement, où qu'il soit, de construire des logements nouveaux en nombre suffisant pour répondre à des besoins variés, de pourvoir chacun d'un bon chez-soi, et recommander, si nécessaire, que soient modifiées les structures administratives, judiciaires et législatives actuellement en vigueur.





Mr. Legault is assisted by a team whose experience in housing is very varied. They are: Claude Chapdelaine, economist, director and member of the Technical Division of the Rent Commission; Claude Lalonde, real estate agent; Jeanne Leblanc, former president of the Citizens' Committee of Ilots Saint Martin in Little Burgundy; Blanche Limco van Ginkel, architect and planner; Frank J. McGuilly, professor at the McGill University School of Social Work; Roméo Vézina, appraiser; Marcel Noël, Mayor of Windsor. Robert Chagnon, a social worker and adviser in administration, is secretary to the group and responsible for the work of the research team.



M. Guy R. Legault  
M. Claude Chapdelaine



M. Claude Lalonde  
Mme Jeanne Leblanc  
Mme Blanche Limco Van Ginkel

M. Frank J. McGuilly  
M. Marcel Noël

M. Roméo Vézina  
M. Robert Chagnon

N'est-ce pas là trop de pain sur la planche pour un comité dont la durée de mission n'est que d'un an et qui devra présenter son rapport final en décembre de cette année, un premier cahier de recommandations ayant été soumis en juillet? Le pari est de taille car il n'existe pas d'inventaire intégral, tant quantitatif que qualitatif, de l'habitat québécois. Il y a bien quelques études fragmentaires. Elles peuvent servir d'assise à l'analyse du marché à laquelle on procède présentement. Une partie du travail de recherche est assurée par une équipe à temps plein et sera complétée par une série de contrats spécifiques, confiés à des spécialistes, tant dans les secteurs de la finance, de la fiscalité, que des règlements de construction. Cette recherche sera enrichie des représentations de ceux qui s'emploient depuis quelques années à améliorer notre habitat à divers titres, auteurs d'initiatives privées ou communautaires que le comité a manifesté le désir d'entendre.

M. Guy R. Legault, l'actuel directeur du Service de l'habitation et de l'urbanisme de la Ville de Montréal, préside le groupe. Sous son impulsion, Montréal s'est lancée, ces dernières années, dans une entreprise d'amélioration de l'habitat qui donne le ton au reste du pays. On le sait particulièrement désireux d'adapter aux besoins de la population les programmes gouvernementaux d'aide à l'habitation

déjà existants. Il est assisté de personnes dont l'expérience dans le domaine du logement est très variée. Ce sont: M. Claude Chapdelaine, économiste, directeur du Service technique de la Commission des loyers et membre du comité précédent; M. Claude Lalonde, agent immobilier; Mme Jeanne Leblanc, ancienne présidente du comité des citoyens des Îlots-Saint-Martin de la Petite Bourgogne; Mme Blanche Limco Van Ginkel, architecte-urbaniste; M. Frank J. McGuilly, professeur agrégé de l'école de Service social de l'université McGill; M. Roméo Vézina, évaluateur agrégé; M. Marcel Noël, maire de Windsor. M. Robert Chagnon, travailleur social et conseiller en administration, agit en qualité de secrétaire du groupe et de responsable de l'équipe de recherche.

### **CMHC Graduate Fellowship Program**

The federal government's program of fellowships in housing and residential development for the 1975-76 academic year has been announced.

The program, administered by Central Mortgage and Housing Corporation, will aid students in their study of the social, physical, economic and management aspects of housing.

As much as \$975,000 will be provided for up to 125 fellowships to be awarded this year. Arrangements will also include the renewal of 85 current CMHC Fellowships.

The Fellowships are primarily for study in Canadian universities, although a limited number will be reserved for Canadians who wish to study in universities outside Canada. Applications for the Fellowships will be made through universities. Fellowship benefits include university tuition, initial travel expenses of the Fellow from place of residence to place of study, an allowance of \$750 for each dependent child and a personal stipend in an amount up to \$4,500 depending on the Fellow's financial situation. Awards will continue to be based on academic merit but the financial circumstances of each Fellow will be taken into account when determining the actual cash value of the award.

The CMHC fellowship program was begun in 1947 with the initial aim of encouraging the training of town planners in Canada. In 1967, the eligible fields of study were broadened to include a range of disciplines related to urban and regional affairs. This year's program will focus more directly on fields that are essential to the improvement of housing conditions in Canada.

### **Proposals Sought from Builders for Construction of Rental Housing**

Central Mortgage and Housing Corporation is ready to invest up to \$200 million in the construction of moderately-priced rental accommodation.

Urban Affairs Minister Barney Danson said that the Corporation will seek proposals from builders and developers for the construction and operation of rental developments. Preference will be given to projects in municipalities where rental vacancy rates are particularly low.

The program is expected to provide accommodation for more than 8,000 Canadian families. Construction on most of the projects is expected to begin this summer.

Selected proposals will be financed by loans under the National Housing Act, which enables CMHC to provide financing up to 95 per cent of costs at an 8 per cent rate of interest.

Rents for the housing produced will be set between CMHC and the owner of a project and will be based on the size of the units, the extent of services provided and the advantageous financing terms offered.

The intent is for the rentals to be below market rates or, in the case of high cost areas, for rents to be at market rates for comparable new accommodation.

### **Federal Home-Owner Grant Statistics**

More than 4,500 Canadians received \$2,292,000 in federal government grants to first-time buyers of new homes during the first six weeks of 1975.

The legislation, passed in late December, provides that the housing must be new, not previously occupied, and must be the owner's principal residence. Other conditions of eligibility include:

- The buyer must move into the house between November 1, 1974 and October 31, 1975.
- The house must meet provincial and municipal building standards.
- The total purchase price or the cost price of someone building his own home, must not exceed the limit established by CMHC for the area in which the house is located. (Local CMHC offices can provide more detailed information.)



**Le programme  
des bourses d'études  
de la SCHL**

Le programme des bourses d'études universitaires accordées par le gouvernement fédéral dans le domaine du logement et des développements domiciliaires pour l'année 1975-1976 a été annoncé.

Ce programme, dont l'administration est confiée à la Société centrale d'hypothèques et de logement, a pour but d'aider des étudiants à parfaire leurs études sur les aspects sociaux, physiques, économiques et administratifs de l'habitation.

M. Danson a révélé que la somme de \$975,000 sera affectée à l'octroi de 125 bourses au cours de cette année. Ces arrangements comprennent aussi le renouvellement de 85 bourses déjà accordées par la Société.

Ces bourses seront accordées surtout pour la poursuite d'études dans les universités canadiennes mais un certain nombre seront réservées à des Canadiens qui désirent étudier dans les universités étrangères. Les demandes de bourses seront faites par l'entremise des universités. Le montant de chaque bourse comprend les frais de cours, les frais du premier déplacement du boursier, de la résidence à l'endroit où il doit étudier, une allocation de \$750 pour chaque enfant à sa charge et un montant personnel pouvant s'élever à \$4,500, suivant la situation financière du boursier. On continuera d'attribuer des bourses selon le mérite académique mais on tiendra compte également de la situation financière de chaque candidat pour déterminer le montant réel à lui attribuer.

Le programme des bourses d'études universitaires de la Société, qui a été établi en 1947, avait pour but, à l'origine, d'encourager la formation d'urbanistes au Canada. En 1967, les domaines d'études admissibles ont été élargis de façon à comprendre tout un éventail de disciplines se rapportant aux affaires urbaines et régionales. Le programme de cette année portera surtout sur des domaines qui sont essentiels à l'amélioration de la situation du logement au Canada.

**Construction de  
logements locatifs**

La Société centrale d'hypothèques et de logement est prête à investir jusqu'à \$200 millions cette année dans la construction de logements locatifs à prix modérés.

Le ministre des Affaires urbaines, M. Barney Danson, a précisé que la SCHL lancerait des appels d'offres aux constructeurs et entrepreneurs pour la construction et la gestion de ces logements. La préférence sera accordée aux municipalités où les taux de vacance de logements sont particulièrement bas.

Ce programme, selon les prévisions, devrait fournir un logement à plus de 8,000 familles canadiennes et la construction de la plupart des unités devrait commencer cet été.

Les propositions retenues seront financées par des prêts consentis aux termes de la Loi nationale sur l'habitation qui autorise la SCHL à verser jusqu'à 95 pour cent des coûts à un taux d'intérêt de 8 pour cent.

Les loyers seront fixés entre la Société et le propriétaire du projet en fonction de la taille de l'unité, des services disponibles et des conditions financières offertes.

Les loyers seront maintenus au-dessous des prix du marché courant et, dans les zones où les coûts sont plus élevés, ne dépasseront pas ceux du marché pour des logements analogues.

### **Field Organization**

Central Mortgage and Housing Corporation's field organization has been reorganized on a provincial basis to provide greater decentralization of authority and to respond more readily to the needs and priorities of provincial governments.

Effective January 1, 1975, there is now a CMHC regional organization headed by a regional director in each of the 10 provinces. Formerly there were five regional organizations: British Columbia, the Prairie Region, Ontario, Quebec and the Atlantic Region. The decision, in effect breaks up the Prairie and Atlantic Regions into seven new provincially-based organizations. Regional offices for the new regions are in provincial capitals.

"This step is an important one in our continuing process of reorganization and decentralization within the Corporation," CMHC President William Teron said. "It creates seven new field organizations which will be closer and more responsive to the people they serve and to their provincial governments. In every province of Canada we will now have a senior officer of the Corporation who can be a spokesman for his province at the national level and who can, at the same time, interpret and adapt national policies and programs according to the special needs and priorities of his province."

### **Capital Budget Tops \$1.4 Billion**

The 1975 budget of Central Mortgage and Housing Corporation, tabled in the House of Commons January 30 by Urban Affairs Minister Barney Danson, amounts to more than \$1.4 billion, an increase of 12.5 per cent over last year.

New housing programs providing interest-reducing subsidies for homeowners and rental housing are expected to supplement this budget by attracting more than a billion dollars in private investment.

The budget is aimed at helping achieve a target of 210,000 housing starts in 1975, most of them in the low and medium price ranges.

In addition to providing a larger amount of money for housing, the budget makes relatively higher allocations to those programs which are likely to produce quick starts and completions. There is a heavier emphasis on housing for rental, to offset a sharp drop in production during 1974 and a decline in vacancy rates in major market areas.

The budget finances a wide range of housing and community development programs administered by CMHC under the National Housing Act including: Public Housing, Non-Profit and Co-operative Housing, Rental Housing by Entrepreneurs, Assisted Home-Ownership, Residential Direct Lending, Neighborhood Improvement, Residential Rehabilitation, Land Assembly, and Sewage Treatment Assistance.

### **Statistiques récentes au sujet des bénéficiaires de la subvention de \$500 aux acquéreurs de nouvelles maisons**

Plus de 4,500 Canadiens ont reçu la somme de \$2,292,000 sous forme de subventions fédérales accordées aux nouveaux acquéreurs de maisons et ce, au cours des six premières semaines de l'année en cours.

Cette mesure, adoptée à la fin de décembre 1974, précise que la maison en question doit être neuve et n'avoir jamais été occupée. De plus, elle doit être la résidence principale de l'acquéreur. Les autres conditions d'admissibilité à cette aide stipulent que:

- L'acheteur doit occuper la maison entre le 1er novembre 1974 et le 31 octobre 1975.
- Le logement en question doit être construit conformément aux codes de construction de la municipalité et de la province.
- Le prix total d'achat – ou son prix de revient si l'acquéreur construit lui-même sa maison – ne doit pas dépasser un montant déterminé par la SCHL pour la région où cette maison est située (les bureaux locaux de la Société fournissent tous les renseignements à ce sujet).

### **Décentralisation**

La Société centrale d'hypothèques et de logement a annoncé une réorganisation de ses services et bureaux locaux qui seront désormais groupés par province afin d'effectuer une décentralisation plus accentuée et de répondre avec plus d'efficacité aux besoins et aux priorités des gouvernements provinciaux.

C'est donc à partir du 1er janvier 1975 que cette restructuration s'est traduite par la présence d'un directeur régional à la tête des bureaux de la Société dans les dix provinces. Précédemment, les bureaux régionaux étaient au nombre de cinq, soit en Colombie-Britannique, dans les Prairies, en Ontario, au Québec et dans la région de l'Atlantique. Par suite de la réorganisation, les régions des Prairies et de l'Atlantique seront dotées de sept bureaux provinciaux situés dans les capitales provinciales.

"Cette initiative est importante dans le processus continu de réorganisation et de décentralisation que la SCHL poursuit," a déclaré le président Teron. "Elle a notamment pour résultat la création de sept bureaux nouveaux à l'échelon provincial, dont la tâche sera, entre autre, d'établir des liens plus étroits avec le public en général et les gouvernements provinciaux. Dans chaque province, nous aurons désormais un agent de liaison qui sera le porte-parole de sa province au niveau national et qui pourra par ailleurs interpréter et adapter les politiques et les programmes nationaux aux besoins et priorités spécifiques d'une province donnée."

### **Le budget d'investissements dépasse 1.4 milliard de dollars**

Le budget d'investissements de 1975 de la Société centrale d'hypothèques et de logement, dont la Chambre des communes a été saisie le 30 janvier par le ministre des Affaires urbaines, M. Barney Danson, s'élève à plus de 1.4 milliard de dollars, soit une augmentation de 12.5 pour cent sur celui de l'année dernière.

On s'attend à ce que les nouveaux programmes de logement prévoyant des subventions en vue de réduire les intérêts à l'égard des propriétaires de logements à loyer, complètent ce budget en attirant plus d'un milliard de dollars en investissements privés.

Le budget cherche à atteindre l'objectif de 210,000 mises en chantier en 1975, se situant pour la plupart dans la gamme des prix bas ou moyens.

En plus de pourvoir à un montant plus considérable d'argent pour le logement, le budget prévoit des affectations relativement plus élevées aux programmes susceptibles d'accélérer les mises en chantier et les parachèvements. On y met davantage l'accent sur le logement à loyer afin de contrebalancer une baisse marquée de la production au cours de 1974 et une diminution des taux d'inoccupation sur les principaux marchés.

Les prévisions budgétaires prévoient le financement d'une vaste gamme de programmes de logement et de développement communautaire administrés par la Société aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, notamment le logement social; les sociétés d'habitation sans but lucratif et les coopératives d'habitation; le logement à loyer par des entrepreneurs-aménagistes; l'aide pour l'accession à la propriété; les prêts directs en dernier recours, l'amélioration des quartiers, la remise en état des immeubles résidentiels; l'aménagement de terrain et l'aide aux projets de traitement des eaux d'égout.







Central Mortgage  
and Housing Corporation

Société centrale  
d'hypothèques et de logement

---

**Living Places**

---

**Cadres de vie**

**75/2**





### Table of Contents

2	A Struggling Co-op
10	Home for the Elderly Deaf
16	Outremont conservation
24	Federal Support to Public Housing Tenants' Associations
30	A Hostel for Hospital Outpatients
36	How AHOP helps Co-ops
44	Housing Highlights

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.



### Table des matières

3	Une coopérative combative
11	Foyer pour vieillards sourds
17	Outremont: la rénovation urbaine
25	L'aide fédérale aux associations de locataires
31	Un foyer-dispensaire
37	Le PAAP aide les coopératives
45	La SCHL annonce

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,  
Service d'information,  
Société centrale d'hypothèques et de logement,  
Ottawa, K1A 0P7.

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

JAN 9 2001

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



## DACHI: Problems of a Struggling Co-op

by Donna Hunter

*Ms Hunter is community housing coordinator at the Toronto Branch Office of Central Mortgage and Housing Corporation.*

The 1973 amendment to the National Housing Act which provides up to 100% mortgage financing for the development of non-profit housing projects has led to the emergence of a number of continuing housing cooperatives across Canada. Eight of these projects are located in the Metro Toronto area. In relation to the 2.5 million Toronto residents, this number is not very large.

"Before" and "after" photos show rundown houses and how Dachi rehabilitated them to retain their architectural and historic significance.

Les classiques photos AVANT et APRES ou comment restaurer tout en conservant les éléments architecturaux de valeur . . .

Photos—Patrick Walker



The idea of cooperative living is still a very new one and has not caught on readily either in Toronto or in other parts of Canada. Most people have never heard of this type of housing alternative and approach the idea of living in a co-op, or having one located in their neighbourhood, with a great deal of caution. This presents a particular set of problems for the sponsors of the non-profit cooperatives and these problems are perhaps most strikingly illustrated by the experience of DACHI (Don Area Co-operative Homes Incorporated), one of Toronto's newly-emerged non-profit co-ops.

DACHI's first year of struggling to become established in its chosen neighbourhood was spectacular enough for the co-op to become the subject of a book called "The Trouble with Co-ops" by Toronto Star Reporter Janice Dineen. This paperback documents the complex politics of the project, examining both the internal and external conflicts that frustrated the project and its leadership, some of which continue to plague DACHI and await resolution at the time of writing.

This article summarizes some of the highlights of DACHI's first turbulent year and discusses two other major problems facing the co-op today: rent supplement and the lack of "user-participation" in the co-op's management. Unless resolved, either concern could threaten the project's chances of long-term success.

## L'expérience DACHI et les problèmes d'une coopérative combative . . .

par Donna Hunter

*L'auteur est coordonnatrice des logements communautaires à la succursale de Toronto de la SCHL.*

Les amendements apportés en 1973 à la Loi nationale sur l'habitation — aux termes desquels un financement hypothécaire *intégral* peut être obtenu pour le développement de projets d'habitation sans but lucratif — ont conduit à l'apparition de nombre de coopératives de logement à possession continue à travers le Canada. Huit de ces organismes ont vu le jour dans le Toronto métropolitain, ce qui ne représente pas un pourcentage très élevé, la population de l'agglomération s'élevant à 2 millions et demi d'âmes.

Le concept d'un mode de vie "coopérative" est encore très nouveau et n'a pas encore fermement pris racine à Toronto ou en d'autres parties du pays. La plupart des gens n'ont jamais entendu parler de cette possibilité nouvelle de se loger et envisagent cette solution avec beaucoup de circonspection. Cette prudence va d'ailleurs jusqu'à voir avec un certain scepticisme des voisins adopter cette formule . . . Cette attitude crée des problèmes particuliers aux promoteurs de coopératives sans but lucratif, problèmes illustrés typiquement par l'expérience d'un groupe de ce genre, le DACHI ou *Don Area Co-operative Homes Incorporated*.

Les "batailles" menées par DACHI pour s'implanter dans un quartier déterminé lors de sa première année d'existence ont été suffisamment spectaculaires pour amener une journaliste du "Toronto Star," Ms Janice Dineen, à en faire le sujet d'un livre: "The trouble with Co-ops." Ce livre de poche au titre intraduisible, car basé sur un jeu de mots, éclaire la politique complexe d'un groupe confronté aux problèmes externes et internes qui ont sapé ses efforts et continuent, dans une certaine mesure et jusqu'à maintenant, à ralentir son action.

La raison d'être des lignes qui suivent est donc de résumer les affrontements qui marquèrent la première et turbulente année de DACHI et d'examiner deux problèmes majeurs auxquels est aujourd'hui confrontée une coopérative: la montée des loyers et le manque de participation dans la gestion de l'entreprise. Il va sans dire que le défaut de solution dans les deux cas ne peut que diminuer sérieusement les chances d'un succès durable du projet.

DACHI a choisi de s'implanter à Don Vale, vieux quartier résidentiel situé à l'est du centre-ville de Toronto, délimité au nord par le St. James Cemetery, au sud par des logements sociaux de Regent Park, à l'ouest par Parliament Street et à l'est par la Don River et le Don Valley Parkway.

Ce quartier, durant la première moitié du siècle, était traditionnellement habité par la classe laborieuse. Les années soixante, et la croissance spectaculaire de Toronto, allaient amener des bouleversements inattendus pour l'époque: spéculation, abandon des logements (suite logique de la fuite des propriétaires demeurant sur place) et, d'une façon générale, appauvrissement des qualités de vie du voisinage. Vers la fin de la décennie, une seule solution semblait pouvoir répondre à ce problème multi-forme: le rénovation urbaine. Don Vale fut donc désigné comme "quartier à rénover" mais, devant une forte opposition manifestée aux divers plans soumis, l'entreprise projetée tourna court. Le seul élément positif issu de cette opposition fut pourtant l'émergence d'une forte conscience communautaire.

### Restauration superficielle

Parallèlement à l'abandon des projets de rénovation, une nouvelle forme de pression allait menacer un avenir déjà compromis et risquer de transformer la communauté à la fois socialement et sur le plan économique. La mode était en effet à la "rénovation" partielle des quartiers populeux, restauration généralement toute superficielle et menée principalement à l'aide de peinture blanche ("white-painting phenomena") mais qui avait pour résultat d'augmenter le prix des maisons et du terrain disponibles. Don Vale eut donc le redoutable privilège d'être le premier quartier de Toronto à se livrer à ce ravalement de surface et à voir les maisons doubler de valeur en moins de deux ans . . .

À la suite de cette initiative de fortune, la FODARA (Federation of Don Area Residents Association, organisme de sept groupes locaux mis sur pied par la Don Vale Association of Homeowners and Residents) s'intéressa vivement aux coopératives de logement sans but lucratif et prit des mesures afin de rallier à cette forme d'habitation les habitants du quartier. On fit donc appel aux services d'un responsable dont la double tâche était d'intéresser les gens à la forme coopérative et d'enrayer la migration des locataires.

Ces efforts donnèrent lieu à un soutien communautaire qui se matérialisa sous la forme d'une proposition destinée à la SCHL qui, fort heureusement, correspondait aux objectifs du nouveau programme de logement de la Société. De fait, DACHI allait devenir le premier groupe torontois à se prévaloir de la nouvelle législation.



The neighbourhood in which DACHI is located is the Don Vale area of Toronto, an older residential neighbourhood east of the downtown core. It is bounded on the north by St. James Cemetery, on the south by the Regent Park public housing project and on the west by Parliament Street. The Don River and the Don Valley Parkway exist as the eastern boundary.

During the first half of the century, the Don Vale neighbourhood was a traditional working class area. However, the tremendous growth Toronto experienced in the Sixties brought with it the all-too-familiar cycle of speculation, decline and decay with its attendant rise in absentee-owned rooming houses of dubious standards. The response to alleviate this situation in the late Sixties was, typically, urban renewal. Don Vale was appropriately "designated" but in the face of strong neighbourhood opposition to various renewal plans, the designation was eventually removed and renewal plans dropped. One immediate side effect of this opposition was the development of a strong sense of community consciousness.

#### **White-painting, a new pressure**

But even as urban renewal was halted in the late Sixties, a new form of external pressure threatened not only to reverse the forces of decline in the area, but also to completely transform the community both socially and economically. This was the white-painting phenomenon or the middle-class rehabilitation of low-income neighbourhoods. The effect of this, of course, is to inflate house and land prices, transform the social mix in the area and make it particularly difficult for low-income households to afford housing in their own neighbourhood. Don Vale became the first neighbourhood in Toronto to experience this transformation on a large scale and house prices literally doubled within two years.

In response to this new and more subtle redevelopment pressure occurring in the Don Vale area, the Federation of Don Area Residents Association (FODARA) an association composed of seven area groups urged on by the Don Vale Association of Homeowners and Residents, became seriously interested in non-profit housing cooperatives and decided to take steps to make this type of accommodation available to area residents. A community worker was hired to interest and involve area residents in a non-profit housing project and put an end to the forced tenant migration.

Out of this effort developed a handful of community supporters with a proposal to put before CMHC. As it happened, the group's proposal coincided perfectly with CMHC's new housing program. In fact, DACHI became the first group in Toronto to receive funding under the revised legislation.

#### **The DACHI proposal**

DACHI's original intention was to purchase ten scattered units in the Don Vale area to be converted and rehabilitated into a non-profit housing cooperative for families and individuals of limited means. About the time these plans were being formulated, an assembly of 36 houses located in the heart of Don Vale, once again appeared on the housing market. This assembly, known as the Cowley houses, had been assembled by a developer 15 years earlier and had changed hands many times over this 15-year period. Prior to its takeover by DACHI, the assembly was to have been converted into luxury townhouses and its existing 120 tenants were to seek housing elsewhere. Now it was on the market again and DACHI saw its purchase as a much more effective means to accomplish its goal.

During the winter of 1973/74, the newly-incorporated group spent many hours of deliberation and hard work producing a feasibility study which would be submitted to CMHC for review. The study called for the renovation and conversion of the existing houses as well as in-fill townhouse construction which would blend architecturally with these existing structures.

#### **Much opposition**

Before submission to CMHC and the City of Toronto, however, the DACHI proposal was presented to the Don Vale community for approval. The idea of retaining the existing tenant population in the area and providing them with decent and inexpensive housing, was not readily accepted by everyone in the community. In Don Vale extensive white-painting had significantly altered the income profile of the area. Some of these middle-income homeowners who had hoped that one day the Don neighbourhood would become an area of owner-occupied luxury townhouses, were violently opposed to the project. Thus, when the proposal went before the community for a decision, it was confronted by much opposition and approval to proceed was obtained only by a very narrow margin. The majority of residents wanted to see the project succeed but there was also a very strong minority group who were prepared to invest as much time and energy as was necessary to see the project fail.

The results of this meeting were sufficiently promising for DACHI to proceed with its proposal. Later that month the group secured the support of the City of Toronto. On March 1, 1974, CMHC approved a loan of \$1,637,757 to DACHI to acquire the Cowley assembly.



### L'intention de DACHI

L'intention première de DACHI était d'acquérir dix logements éparpillés dans la région de Don Vale et de les aménager, pour des familles et personnes à revenu limité, selon le mode coopératif sans but lucratif. À l'époque de ce projet, un ensemble de 36 maisons de Don Vale furent mises sur le marché une nouvelle fois. Ces "Cowley houses," comme on les appelait, avaient été produites quinze ans auparavant par un promoteur local et avaient changé de mains de nombreuses fois depuis lors. Il avait été un moment question de les transformer en luxueuses "townhouses" — ce qui impliquait l'éviction pure et simple des 120 locataires qui y résidaient — mais DACHI prit les devants, voyant dans cette acquisition un moyen efficace d'atteindre son but.

Au cours de l'hiver 1973-74, le groupe nouvellement constitué orienta ses efforts vers la mise au point d'une étude pratique destinée à la SCHL qui préconisait la rénovation et la transformation des maisons existantes ainsi que la construction de nouvelles structures se fondant harmonieusement avec celles déjà en place.

Avant d'être soumise à la SCHL et à la ville de Toronto, l'étude DACHI fut présentée à la communauté de Don Vale pour approbation. De prime abord, l'idée de retenir les locataires actuels dans de bons logements économiques du quartier déplaisait à certains membres de la communauté. La fameuse "opération peinture" menée à Don Vale avait modifié la mentalité ambiante et certains propriétaires à revenu moyen, qui avaient espéré voir le quartier devenir "élégant," s'opposaient violemment au projet. Lorsque l'étude fut rendue publique en vue d'une prise de décision, elle se heurta à une vive opposition et l'approbation finale fut le fait d'une très faible majorité. Cette majorité avait donc donné le feu vert au projet, mais une puissante minorité était prête à le faire échouer, quels que soient le temps et l'énergie requis.

Les résultats de ces confrontations s'avérant finalement positifs, DACHI passa à l'action et, à la fin du mois en question, obtint le support de la ville de Toronto. Enfin, le 1er mars 1974, la SCHL approuva un prêt de \$1,637,757 à DACHI, lui permettant ainsi de se porter acquéreur de l'agglomération Cowley.

Le projet prit forme: les architectes préparèrent des plans détaillés des maisons rénovées et transformées, les coûts furent évalués et un responsable des opérations fut engagé. Il fut décidé que seulement 33 des 36 maisons seraient transformées en logements coopératifs. Des trois structures évincées, une serait détruite en raison de sa vétusté et reconstruite différemment et les deux autres vendues ultérieurement afin de diminuer la dette hypothécaire.

### Approbation de la SCHL

L'approbation de la SCHL — et l'aide financière assortie — réconcilia quelques opposants avec l'idée de la coopérative. Il était, somme toute, de leur intérêt de voir les maisons rénovées d'une façon approuvée par la communauté. Ce groupe, qui rassemblait diverses factions de la communauté de Don Vale, prit le nom de "Comité de travail du 8 mai," sa première réunion ayant eu lieu le 8 mai 1974. Bien qu'on puisse lui imputer certains délais dans le processus de rénovation, ce groupe compte à son actif la surveillance des travaux effectués dans les maisons en vue de leur préservation historique et architecturale.

Les plans approuvés par la communauté et les coûts de la rénovation fixés, la SCHL consentit un autre prêt le 2 août 1974: une somme de \$945,140 serait affectée aux travaux prévus . . .

Un peu plus d'un an après sa création — en juin 1973 — DACHI avait eu sa part de problèmes à surmonter et l'opposition sporadique continue de se manifester, en dépit de la prise de position de la Société en sa faveur.

En novembre 1974, DACHI s'adressa à l'Ontario Community Sponsored Housing Branch afin de bénéficier de la nouvelle forme d'aide offerte par cet organisme provincial aux associations sans but lucratif. La province offre en effet une assistance financière équivalant aux 10 pour cent non réclamables par la SCHL aux groupes qui s'engagent à réserver le quart de leurs unités aux locataires dont les loyers sont établis en fonction de leur revenu. Ces locataires reçoivent alors des suppléments de loyer selon les termes de l'article 44-1(b) de la LNH et dans le cadre des accords fédéraux-provinciaux-municipaux relatifs au partage des coûts des loyers.

Dans de nombreux cas, les groupes qui désirent réserver une plus forte proportion de leurs unités aux locataires en question peuvent amener cette proportion, suivant les besoins exprimés, jusqu'à 50 pour cent et même jusqu'à la totalité des logements.

De nombreux mois après la demande de DACHI, aucune décision ne semble avoir été prise. Aux termes du programme provincial, une condition à observer par les solliciteurs désireux d'être assistés est que le groupe doit pouvoir prouver qu'il a été mandaté par la communauté. Cette condition s'est révélée le principal obstacle dans la lutte menée par DACHI en vue de l'approbation d'une subvention, l'opposition venant principalement

The project moved ahead; architects prepared detailed drawings of the renovated and converted units, costs were estimated and a project manager was hired to oversee the operation. It was decided at this time that initially only 33 of the 36 houses would be transformed into co-op housing: one dwelling, which was in very poor structural condition, would be demolished and replaced with a two-unit town-house, and two of the houses, which were somewhat removed from the other DACHI properties, might be sold later on and the proceeds used to reduce mortgage costs.

### **The 8th of May Working Committee**

With CMHC's loan approval, some residents of the community who were initially opposed to the cooperative, were reconciled to its existence. It was their concern that if houses *were* going to be renovated, they should be done in such a way as to meet with community approval. This group, which represented various factions within the Don Vale community, assumed the name "The 8th of May Working Committee", as its initial meeting took place on May 8, 1974. Although causing some delays in the renovation process, the group has been responsible for seeing that the houses have been rehabilitated so as to retain the architectural and historical significance of the Don Vale area.

With plans approved by the community and acceptable prices for renovations secured, CMHC approved a further loan on August 2, 1974 for \$945,140 to complete the renovation and new construction.

### **More than its share of problems**

The DACHI project has experienced more than its share of problems since its inception in June 1973. Community opposition has persisted although it has dwindled in magnitude since CMHC's financing was received. As renovation continues, however, new crises continue to arise—all of which weigh heavily upon its existing and prospective resident population.

In November 1974, DACHI applied to the Province of Ontario's Community Sponsored Housing Branch for its newly-offered assistance to non-profit groups. The Province offers a grant matching CMHC's 10% forgiveness on mortgages to non-profit groups on the condition that groups make one quarter of their units available for rent-geared-to-income residents. These residents would receive rent supplements as required from the federal/provincial/

municipal partnership. (Section 44 1(b) of the National Housing Act provides for cost-sharing of rent supplements.) In many cases, groups who wish to supplement a higher proportion than one quarter of the residents, have been successful in raising this limit to 50% and even 100%.

Months have now passed since DACHI's application was submitted and still no decision has been reached. Under the terms of the Province's program, one condition which all applicants must meet to become eligible for assistance states that the group should be able to provide evidence of community support. This requirement has proven to be the major obstacle confronting DACHI in its struggle to secure grant approval. The main source of community opposition has come from the white-painters and the middle class property owners. It should be noted that these two groups represent only a small percentage of the total community and that the community as a whole, represented by The 8th of May Working Committee, has now endorsed its support of the DACHI project. Whether or not the project can overcome all community opposition—which appears to be essential for provincial grant purposes—remains to be seen. The DACHI experience would suggest, at any rate, that it at least involves a long and arduous struggle.

Without rent supplement some of the residents who lived in the 36 houses when DACHI bought the assembly may find the co-op rents too high (in spite of being moderately priced) and be forced to leave. No rent supplement also suggests that the new co-op members will have to be drawn from the middle-income bracket exclusively while excluding those with the lowest incomes. Until a decision is reached, it is difficult for DACHI to accept new members into the project. Without significant rent supplement support, DACHI will not be able to attain its goal of providing decent housing for low-income people.

There was yet another key problem, a lack of strong user participation in the managing of the cooperative, which likewise threatened the continuing existence of DACHI. Although this was an internal problem, the external problems that the co-op had faced certainly hampered and frustrated efforts in this area as well.

Residents of the existing project, while interested in becoming part of a non-profit cooperative and welcoming the initiatives of the original DACHI Board of Directors, were finding it difficult to make the transition from traditional tenants to cooperative members who collectively share the ownership and management of the project. Right from the project's inception, attempts were made to involve Cowley tenants. A tenant's committee was set up to work with the DACHI Board with the idea that this committee would eventually assume all Board positions

des "ravaleurs" et des petits propriétaires. Il convient de noter au passage que ces deux groupes ne représentent qu'un faible pourcentage de la communauté qui, dans son ensemble et par la voix du Comité du 8 mai, a fait connaître son appui au projet DACHI. Mais il reste à savoir si ce dernier, pour bénéficier du soutien provincial, pourra triompher de l'opposition présente et, à n'en pas douter, future . . .

Sans l'aide du programme de supplément de loyer, certains des locataires qui demeuraient dans les 36 maisons acquises par DACHI pourraient se voir, pour des raisons pécuniaires, forcés de quitter les lieux. De plus, le non-versement de ce supplément peut amener les nouveaux membres de la coopérative à passer du niveau de revenu "moyen" à un niveau plus bas encore, tout en excluant définitivement les familles situées au bas de l'échelle des salaires. En un mot, sans une aide directe au loyer, les membres actuels de DACHI, sans parler des futurs participants, ne peuvent obtenir de bons logements à des prix à leur portée.

#### **Manque de participation**

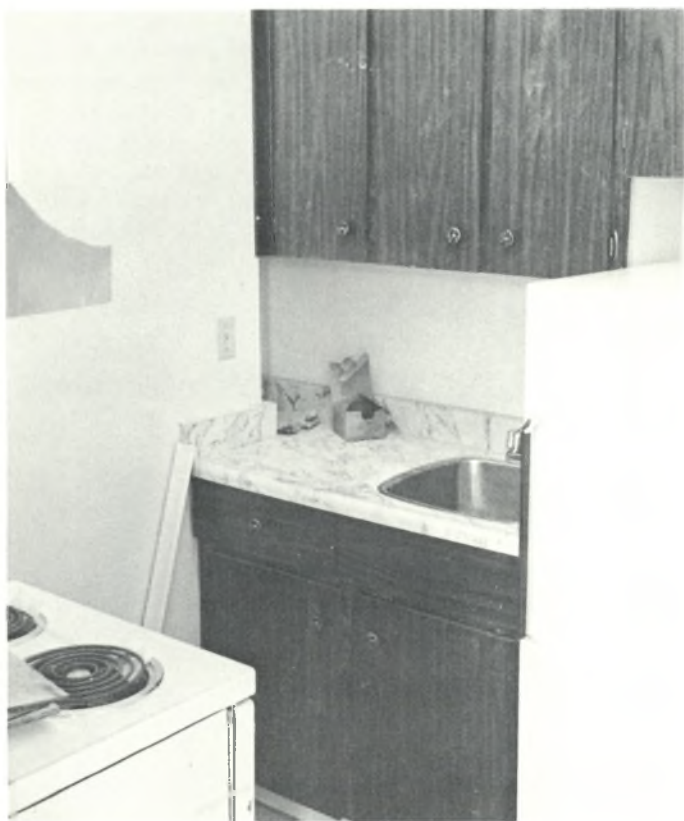
Un autre problème de taille est le manque de participation, de la part des intéressés, à la gestion de la coopérative, une difficulté d'ordre interne qui n'est certes pas de nature à aider les responsables de DACHI dans les luttes qu'ils mènent à l'extérieur.

Les actuels locataires, bien qu'intéressés à devenir membres d'une coopérative à but non lucratif et à suivre les initiatives de DACHI, ont une certaine difficulté à s'adapter à leur nouveau rôle de propriétaire-gérant d'une collectivité. Dès le début, des tentatives ont été faites en vue d'intéresser les locataires des maisons Cowley et un comité avait été constitué en vue de travailler avec les représentants de DACHI et à titre ultérieur de gestionnaires du projet. Mais si la plupart adoptaient l'idée de la vie selon le système coopératif, peu d'entre eux étaient



Renovation was not confined to the exterior: modern kitchens and cupboard space have also been provided.

La restauration ne s'attaque pas qu'à l'extérieur, comme en font foi cette cuisine et ces placards réaménagés.





and become responsible for the management of the project. Most of the tenants approved of the idea of cooperative living but few were actually interested in becoming involved in any of the organization. The main difficulty in developing a cohesive resident group was due to the fact that many of the tenants had lived there over the 15-year period that the houses had been passed along among potential developers. For many of these people, DACHI was just another landlord, full of promises of providing decent, inexpensive housing for its tenants. As a result, most of the responsibility for the co-op was left up to the DACHI Board during the first months.

#### **From apathy to interest**

As time passed and the promises became reality, residents slowly moved from apathy to interest and even to limited participation, but again, this new trend involved only a small minority of the resident group. The idea of co-op living remained an alien concept to most. Until residents realized their true role within the co-op and were prepared to share in the responsibility, the future of DACHI was still in jeopardy.

In October 1974 the DACHI Board again approached CMHC, this time requesting grant assistance to be used for the purpose of hiring a management educator to work with DACHI residents and teach them the principles and hard facts of co-op living and management. On January 2, 1975, the newly-appointed educator, chosen for the position by a committee composed of DACHI residents, DACHI Board members and representatives from CMHC, assumed her new year-long role.

#### **Positive developments**

This educational process has as its ultimate objective the "resident takeover" of the project's management. Progress has been slow but several positive developments are visible already. A fairly solid residents' association now exists, residents are currently occupying four of the 10 positions on the DACHI Board and communication between the residents and the Board has improved considerably. Several active committees have also been formed to handle relocation of residents, member selection, development of an occupancy agreement and creation of a maintenance system.

The experience of this one-year experiment will undoubtedly prove fruitful for other co-ops in their attempts to actively involve residents in project management. The real challenge here appears to be the problem of overcoming the "passive tenant mentality". The continuing cooperative is a relatively new experience for most residents and appears to require considerable education in the concept of cooperative ownership.

A final assessment of the DACHI project cannot be determined without a resolution of the rent supplement issue. Many people feel that without rent supplement, DACHI cannot achieve its prime goal of housing those long-time residents of Don Vale with the lowest incomes.

Nevertheless, DACHI has already achieved some notable successes against tough obstacles. The neighbourhood now has over 50 units of non-inflationary housing for its former tenant residents. The majority of the community has accepted the concept of co-op housing and, through The 8th of May Working Committee, has participated in making the project the best possible. Most importantly, residents are now developing a new security and pride in collective ownership. DACHI's incredible perseverance is producing very credible results.

désireux de se voir attribuer des responsabilités. La difficulté majeure à la formation d'un groupe cohérent de locataires résidait dans le fait que la plupart des résidents avaient vécu une période d'une quinzaine d'années durant laquelle les maisons n'avaient cessé de changer de mains. Pour la majorité d'entre eux, DACHI ne représentait donc qu'un propriétaire de plus, tout aussi prodigue de promesses que ses prédécesseurs. Le résultat fut que la plupart des responsabilités furent abandonnées aux membres de DACHI, du moins lors des premiers mois.

Au fur et à mesure que le temps s'écoulait et que les promesses se matérialisaient, les locataires secouèrent leur apathie et certains commencèrent à s'intéresser activement à la gestion de leurs affaires communes. Mais le concept même de la vie coopérative demeurait une idée abstraite pour la plupart d'entre eux et cette attitude négative hypothéquait l'avenir de DACHI.

En octobre 1974, l'administration de DACHI demanda à la SCHL de lui fournir une personne chargée d'enseigner aux locataires les principes de base de la gestion collective. Le 2 janvier 1975, une coordonnatrice était choisie pour un an par un comité composé de locataires et de délégués de DACHI et de la SCHL.

Cette fonction "éducative" a pour but ultime de développer l'initiative privée et collective des locataires afin qu'ils soient à même de diriger leur propre communauté. Les progrès dans ce sens ont été lents, mais des signes positifs se sont déjà manifestés. Les locataires ont constitué une solide association, quatre postes importants de DACHI sur dix sont occupés par eux et les rapports entre les deux groupes se sont considérablement améliorés. Des comités d'action ont été formés pour mener à bien des tâches telles que le relogement des locataires, la sélection de nouveaux membres, la rédaction d'un accord d'occupation et la création d'un système de gestion.

L'expérience acquise au cours de cette année de travail en commun s'avérera sans aucun doute fructueuse pour les autres coopératives, alors qu'elles tenteront à leur tour de s'assurer l'appui de leurs propres membres. Le véritable défi, dans le cas qui nous occupe, consiste bien en fait à "secouer" le locataire ou plus exactement à le débarrasser de sa mentalité passive. La coopérative à possession continue est une expérience relativement nouvelle pour beaucoup de locataires et ces derniers ont besoin, avec de l'aide et des conseils, du temps nécessaire à une adaptation à leur nouvelle condition.

L'avenir de DACHI passe évidemment par l'épineux problème du supplément de loyer et de la solution apportée dépendra le sort des anciens locataires de Don Vale. Cependant, DACHI a d'ores et déjà remporté de notables succès à divers niveaux. Cinquante logements à loyer stable sont réservés à d'anciens résidents.

L'ensemble de la communauté a accepté l'idée du logement en système coopératif et lui a apporté son soutien par la voix du Comité du 8 mai. Mais le plus important demeure que, grâce aux efforts conjugués et persévérants de DACHI, la communauté expérimente désormais un sentiment nouveau pour elle, basé sur la sécurité et la fierté de la possession collective.

## The King's Daughters' Manor for the Elderly Deaf

by J. H. Jobbins

*Mr. Jobbins is general manager of the British Columbia Housing Foundation.*

Located within easy travelling distance from the centre of Vancouver is a senior citizens' housing project that is unique in many respects. This attractive two-storey, wood-frame building has no claim to distinction for location, or for the fact that it houses seniors. It is, however, the first, and as yet, the only project in Vancouver designed specifically for the deaf and hard-of-hearing.



Recreational facilities include this lounge suitable for card games and small teas.

Un salon commun permet par ailleurs aux résidents de converser, jouer aux cartes ou prendre le thé.

The owner is the British Columbia Housing Foundation, which has acquired considerable experience in the field of housing for seniors within the Vancouver area. The Foundation was conceived in 1952 by a small but intensely active group of local businessmen. The first project that was built is called 'Lions View' and provides housing for just over 100 persons at present. Since its completion, eight other projects have been built, housing an additional 300; while considerable assistance has been given to other organizations interested in the same field.

In order to follow the process which resulted in the construction of The King's Daughters' Manor, it may be easier to follow an historical outline. Early in 1970, the British Columbia Housing Foundation became interested in city-owned land, then vacant, located in what is called the 'China Creek' area of Vancouver. This site is landfill over what was first a creek and then a garbage dump for the area. This type of land had long been considered impractical for construction purposes, but the B.C.H.F. had already designed and erected three projects on the same type of land, and consequently, had become familiar with the precise problems presented: drilling test holes and some piling is necessary to make a stable construction base.

At the same time as the Foundation became interested in the land, The International Order of King's Daughters, a charitable organization that provides such diverse necessities as financial assistance to the retarded and a dinner wagon service, indicated they would be in a position to provide the required 10% sponsor cost so that work could start on the project. Simultaneously, active members of Vancouver's deaf community indicated their desire for a project to fill their specific needs. As a result, The International Order of King's Daughters sponsored a 29-suite building to be owned and operated by the B.C. Housing Foundation for citizens having this specific handicap. The profoundly deaf within the Greater Vancouver Regional District number nearly 2,000 and the number of hearing impaired is not known.

Many theories have been propounded on the value of isolating specific handicapped groups from the general community. Experience with the deaf and hard-of-hearing has established they have a greater tendency to be self-sufficient, as well as the potential for communicating with the normal community. Isolation may be an undesirable feature in the sense that occupants suffering from the same types of handicap may tend to cut themselves off



## Le foyer "King's Daughters' Manor" pour les personnes âgées et sourdes

par J. H. Jobbins

*M. Jobbins est directeur général de la British Columbia Housing Foundation.*

Situé à une distance accessible du centre de Vancouver, le foyer pour personnes âgées et sourdes qui fait l'objet du présent article est unique à bien des égards. Ce bel immeuble à charpente de bois, haut de deux étages, n'offre cependant pas, de l'extérieur, de signes distinctifs des activités qu'il abrite mais il est le seul dans la région à avoir été spécifiquement conçu pour le mieux-être de ceux que l'on pourrait appeler les handicapés de l'ouïe.

Cette institution est propriété de la British Columbia Housing Foundation, un organisme qui a acquis une expérience très vaste dans le domaine du logement pour personnes âgées dans la région de Vancouver. Fondée en 1952 par un groupe restreint numériquement mais fort actif, la Foundation s'est signalée par un premier projet, dit "Lions View" qui, mené à bien, abrite actuellement quelque cent personnes âgées. Depuis lors, huit autres initiatives de ce genre ont permis de recevoir environ 300 personnes et une aide importante a été fournie à des organismes oeuvrant dans une optique analogue.

Il n'est pas sans intérêt d'évoquer les différentes étapes qui ont précédé la construction de ce qui est aujourd'hui le King's Daughters' Manor. Dès 1970, la British Columbia Housing Foundation s'intéressait à une zone appartenant à la ville, "China Creek," autrefois un lieu de déversement des ordures ménagères.

Ce genre de terrain avait été longtemps considéré comme impropre à la construction domiciliaire, mais la Foundation, ayant déjà mené à bien trois projets sur ce type de sol, connaissait les problèmes à résoudre et les moyens techniques d'y implanter de solides fondations.

A cette même époque, un organisme philanthropique connu pour son dévouement envers les déficients mentaux, The International Order of King's Daughters, annonça qu'il était en mesure d'avancer les dix pour cent des coûts requis, une mesure qui permettait d'entreprendre les travaux. Sur ces entrefaites, les membres actifs de la communauté des sourds de Vancouver manifestèrent leur désir de se voir aidés de façon spécifique. Accédant à leur demande, The International Order chargea la Foundation de la possession et de l'administration d'un immeuble de 29 logements destinés à des personnes frappées de surdité. Il convient de noter au passage que le Grand Vancouver compte près de 2,000 sourds complets et un nombre indéterminé de sourds partiels. Plusieurs théories ont été avancées sur l'opportunité d'isoler du public général certains groupes de personnes handicapées. L'expérience a démontré que les sourds, quel que soit le degré de leur infirmité, manifestent une tendance très nette à conserver leur indépendance d'action ainsi que les possibilités de communiquer avec les non-handicapés.



A l'intention des personnes sourdes, un système spécial indique l'arrivée d'un visiteur sur l'écran du poste de télévision. Un simple réglage du téléviseur permet au résident d'identifier le visiteur sur son écran avant, s'il le désire, d'actionner le mécanisme d'entrée.

One of the unique features of this home for the deaf is the call light system indicating the arrival of a visitor. When the resident responds to the light by changing channels on his TV, the visitor is shown on the screen; then the resident may operate the door release mechanism.

L'isolement peut se révéler un facteur négatif dans le sens qu'une communauté souffrant de maux semblables a tendance à se retrancher de l'activité extérieure lorsqu'elle vit sous un même toit, ce qui heureusement n'a pas été le cas pour les locataires du King's Daughters' Manor.

L'International Order avança une somme de \$30,000 pour l'acquisition du terrain et les plans furent confiés à l'architecte Ross Ritchie, cependant que le gouvernement provincial était sollicité pour le versement d'un tiers des coûts globaux du projet, demande à laquelle Victoria acquiesça. La SCHL fut consultée, examina les épures définitives et accorda un prêt hypothécaire de \$204,000, remboursable en 40 ans à un taux d'intérêt de 7 $\frac{3}{8}$  pour cent. Ceci se passait en décembre 1972 et le prêt fut consenti aux termes de l'article 15.1 de la Loi nationale sur l'habitation. Le coût total du projet, y compris les cuisinières et les réfrigérateurs, atteignit \$358,000.

from the general social activities when living under the same roof, but the deaf and hard-of-hearing operate so well at The King's Daughters' Manor that isolation has not been a problem.

The International Order of King's Daughters provided a grant of \$30,000 for the land and plans were prepared by Architect Ross Ritchie. At this stage the Provincial Government was approached for their grant of one-third the total capital cost of the project and a favourable reply was received from Victoria. Central Mortgage and Housing Corporation was consulted and given working drawings, with the ultimate result that a mortgage of \$204,000, amortized over 40 years at an interest rate of 7 $\frac{7}{8}$ %, was granted in December, 1972. Total cost of the project including stoves and refrigerators, came to \$358,000.

Construction actually began in January of 1973, and the building was officially dedicated on October 14, 1973 by the Honourable Ron Basford, who at that time was Minister of State for Urban Affairs. Representatives of the Province of British Columbia and the City of Vancouver were present, so were many members of the deaf community as well as other interested citizens.

One of the interesting features of the dedication ceremonies was that all the speeches given by the dignitaries were translated for the deaf and hard-of-hearing by a very competent translator provided by the Western Institute for the Deaf. Reverend W. G. Bottlinger of the Lutheran Church for the Deaf, gave the dedicatory prayer which was simultaneously translated, as he named the apartment "The King's Daughters' Manor", in honor of the sponsoring society.

The Manor contains 29 suites of which seven are one-bedroom units (one of the latter is reserved for the resident caretaker). There are 21 bachelor suites, and one that is the same size as the standard one-bedroom unit, is designed for a paraplegic. The current occupant is profoundly deaf as well as being a paraplegic.

Each of the apartments is fitted with a refrigerator and range. It has been found that the G.E. 'Mark 27' drop-in range with front controls is the most practical for seniors, since it eliminates the hazard of reaching over red-hot elements for the oven controls. These units are more costly than other ranges, but are justified because they reduce the possibility of fire and injury to residents.

Heating controls have been reduced to a minimum. Experience has proven that complicated controls are not needed in seniors' housing, so thermostats and the conventional pneumatic or electric controls are replaced by a small, self-contained 'Danfoss' valve which allows residents to select the heat range desired. This system is less costly and units are easily replaced when necessary.

There are several features that are unique to The King's Daughters' Manor, some of which would not be noticed by the average visitor. The building is locked and the usual call-button system is available for the visitor. This system, when activated, operates a green call light in two locations within the suite. While the power of the light is sufficient to attract attention, it is not too obtrusive and the tenant responds by changing channels in his television set. Here, operated by a remote camera and a switcher located on the rear of the TV, a picture of the visitor comes on the screen, then the resident may operate the door release mechanism. In the event the visitor is deaf, the release mechanism is indicated by a response light glowing on the call panel.

Additional safeguards are included in the standard fire alarm system. When the alarm is activated, the fire gongs sound and red lights flash simultaneously in each suite, the lounge and recreation areas. Activation of the system is also indicated in an alarm centre and direct contact is made with the Fire Department, eliminating the usual steps of arousing residents and then alerting the Fire Department.

In the planning stages it was anticipated that bed vibrators would be attached to the existing low-voltage system, to wake the residents. Changes in the electrical code, together with lack of proper equipment, have almost eliminated this possibility, but hope is still alive.

One of the greatest problems in the operation of The King's Daughters' Manor is the screening of applicants for tenancy. The original hopes of the local deaf community to maintain sufficient numbers of applications have not been realized in practice. Assistance had been requested of the Western Institute for the Deaf, but this organization



La construction proprement dite fut entreprise en janvier 1973 et le foyer fut officiellement inauguré à la mi-octobre de la même année par M. Ron Basford, alors ministre d'État chargé des Affaires urbaines, entouré de représentants de la province et de la ville et de membres de la communauté des sourds.

Il est à noter que, lors des cérémonies, tous les discours prononcés par les invités d'honneur ont été simultanément traduits à l'intention des sourds, partiels ou complets, par un très efficace interprète fourni par le Western Institute for the Deaf. De la même manière, la prière dédicatoire prononcée par le Révérend W. G. Bottlinger, de la Lutheran Church for the Deaf, a été instantanément rendue audible par les handicapés . . .

Le "Manor" comporte 29 logements dont sept d'une chambre (un de ces appartements étant réservé au surveillant permanent), un spécialement conçu pour un locataire sourd et paraplégique et 21 studios.

Chaque logement est muni d'un réfrigérateur et d'une cuisinière électrique. On a découvert à ce sujet que les cuisinières réglables "Mark 27" de la General Electric sont les plus pratiques pour les personnes âgées car ses boutons de contrôle frontaux éliminent le danger d'étendre le bras au-dessus des plaques chauffantes. Ces appareils sont évidemment plus coûteux que les modèles conventionnels, mais leur achat est quand même justifié en raison de la sécurité qu'ils offrent à l'utilisateur.

Les dispositifs de réglage de la température ont été réduits au maximum, car l'expérience a prouvé que leur multiplication ne se justifiait pas. On a donc remplacé les thermostats et les dispositifs électriques et pneumatiques par une soupape intégrée "Danfoss," économique et facilement remplaçable, qui permet de sélectionner la température désirée.

Le foyer comporte par ailleurs plusieurs particularités qui ne sont pas immédiatement perceptibles au visiteur ordinaire. Les issues de l'immeuble étant fermées à clé, les visiteurs utilisent l'habituel système de sonnerie électrique qui, toutefois, déclenche un avertisseur lumineux vert en deux points de l'appartement. Les avertisseurs, bien que suffisamment puissants pour attirer l'attention, ne dérangent cependant pas la personne visitée qui, pour répondre à l'appel, n'a qu'à manoeuvrer son récepteur de télévision. Grâce à une caméra fonctionnant en circuit fermé et à un dispositif situé à l'arrière de l'appareil, l'image du visiteur se profile sur l'écran, permettant au locataire de l'identifier et d'actionner le système d'ouverture de la porte d'entrée de l'immeuble. Dans le cas d'un visiteur sourd, il a été prévu un avertisseur lumineux placé sur le tableau d'appel qui lui indique que la voie lui est ouverte.



Une cuisinière électrique avec système de réglage frontal élimine les risques fréquents de brûlures.

A "drop-in" range with front controls is most practical for seniors as it eliminates the danger of reaching over red-hot elements for the oven controls.



is oriented more towards helping youth and it has been unable to help the Manor with the result that filling vacancies is extremely difficult. Residents have been accepted from as far away as Calgary and there are no specific residency requirements. Future developers of housing for specialized groups would do well to examine carefully the actual need to maintain full tenancy and make plans accordingly.

The outdoor patio provides a meeting place for residents of The King's Daughters' Manor.

Les espaces extérieurs aménagés à l'intention des occupants du King's Daughters' Manor permettent à ces derniers d'agréables réunions au grand air.

At this date, approximately 70% of the residents are considered to be deaf or hard-of-hearing and the balance of the suites are filled with 'hearing' seniors. This mixture does create a few small problems, mostly in cases where noises are heard by the hearing and are not well received by them.

Residents have appreciated the extra thought that has produced a functional home atmosphere. Every indication has been given that the accommodation is equal to the best and the additional support systems are most appreciated.

Facilities for recreation include a lounge suitable for card games and small teas. Larger facilities are provided in a basement recreation room. The latter is large enough to allow carpet bowling, bingo and other activities and is located next to kitchen facilities. Much of the equipment has been donated by The International Order of Kings' Daughters, but a fair amount was provided by the residents and their friends.

The King's Daughters' Manor has proved a success especially from the social standpoint. Residents have proven to be self-sufficient, well capable of looking after themselves and providing social activities to attract the 'hearing' tenants as well.

Photos—B. C. Jennings



Le système de protection contre l'incendie a été renforcé par des mesures additionnelles: lorsque l'alarme est donnée, sonneries et clignotants rouges se manifestent dans chaque logement, dans le salon commun et dans les salles de loisirs. La mise en marche du système d'avertissement se répercute au centre d'alarme, lequel est directement relié au Service d'incendie, méthode qui élimine le réveil individuel des locataires et économise de précieuses minutes.

Au stade de la conception, il avait été envisagé de munir les lits de vibreurs fonctionnant sur courant à voltage réduit, ceci afin de réveiller les locataires sourds. Toutefois, des modifications apportées au code d'électricité, jointes au manque d'équipement adéquat, ont éliminé cette possibilité, du moins dans l'immédiat.

L'un des problèmes ardu du foyer, du point de vue de la gestion, est de traiter les demandes d'admission. Les espoirs premiers de la communauté locale des sourds ne se sont pas réalisés et de l'aide a été demandée au Western Institute for the Deaf, mais cet organisme d'aide à la jeunesse n'a pu apporter un grand secours au foyer. Il demeure donc extrêmement difficile de combler les vacances et des résidants venant d'aussi loin que Calgary ont été acceptés. Les responsables futurs du logement pour groupes spéciaux devraient examiner avec attention les besoins actuels de ce genre de foyer où il demeure impérieux d'avoir le maximum de locataires en permanence. Actuellement au "Manor," environ 70 pour cent des résidants sont classés comme sourds ou "durs d'oreille" et le reste des logements est occupé par des personnes âgées à l'ouïe normale. Cette juxtaposition crée parfois de petits problèmes entre ceux qui n'entendent rien et ceux qui entendent trop mais généralement ces discussions de sourds s'arrangent sans trop de bruit . . .

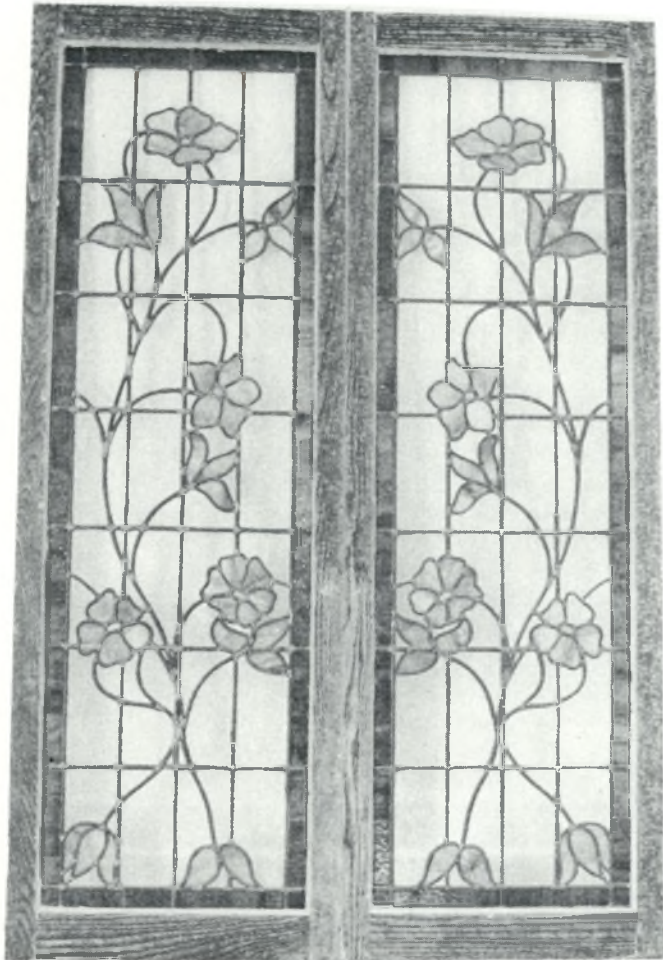
Les résidants apprécient à sa juste valeur l'atmosphère à la fois fonctionnelle et intime qui règne au "Manor," ainsi que son confort et les divers systèmes mis en place à leur intention.

Sur le plan des activités récréatives, les locataires ont à leur disposition une salle de jeu où ils se réunissent pour jouer aux cartes et prendre le thé, ainsi qu'une vaste pièce du sous-sol réservée au jeu de quilles et au bingo. La plus grande partie de l'équipement a été offert par The International Order of King's Daughters, mais des éléments additionnels ont été acquis par les résidants eux-mêmes et leurs amis.

Le foyer, qui a déjà établi sa réputation sur le plan social, a également démontré que ses locataires, en dépit de leur infirmité ou à cause d'elle, ont réussi à former une communauté harmonieusement active dans laquelle même les "entendants" sont accueillis comme au sein d'une même famille.

## Outremont — where an urban renewal program emphasizes conservation

by Georges-Henri Gingras



*Mr. Gingras is co-ordinator of the Outremont renewal program.*

A proposed urban renewal program in the City of Outremont puts strong emphasis on residential restoration. It is a pilot project in the rehabilitation of an older district that is expected to produce important social benefits.

As a result of several studies, the principal urban problems facing the City have been identified and an approach suggested for their solution.

Outremont is essentially a residential city almost entirely surrounded by Montreal. Along with single family dwellings, the City includes a great number of multi-family homes grouped almost entirely at the east end where they form a very densely populated district. This is the area where an urban renewal zone has been designated — 65 acres bounded by Hutchinson and Wiseman streets, Van Horne and Bernard avenues which include 579 buildings, 2207 homes, 70 businesses and over 8,000 residents.

The area covers 9.3% of the City but contains more than 25% of the residents of Outremont. It is completely built up and, with the exception of Bernard and Van Horne avenues, is almost completely residential. There is a predominance of large older family dwellings and a total absence of parks and public green spaces.

A detailed inventory that was carried out as part of the renewal plan has shown that the housing is characteristic of housing in disadvantaged districts: the buildings are old, narrow and inexpensive; however, their general quality is superior to that found in rundown districts. Most are triplexes — three-storeys with a self-contained dwelling on each floor — and some have some very important advantages, qualities that favour a concerted policy of conservation and restoration: central heating in most cases and numerous large rooms. A majority are equipped with bathrooms, kitchens and hot water. Oil is the most widely used heating system with distribution individually controlled from each dwelling.

The district has a very dense north-south street pattern: eight streets that cut across three other streets, two of which are major arteries along the northern and southern edges of the zone. The street plan is in itself a problem: the pattern invites through traffic thus creating conflict with residential activity, especially during the rush hour.



# Ville d'Outremont — programme de rénovation urbaine

par Georges-Henri Gingras

*M. Gingras est coordonnateur du programme de rénovation de la ville d'Outremont.*

Le programme de rénovation exposé dans le rapport des urbanistes-conseils Jean-Claude La Haye et Associés et sa mise en oeuvre sont l'aboutissement de plusieurs mois de recherche et d'élaboration, suite à l'entente intervenue entre la Ville d'Outremont et la Société d'habitation du Québec, le 20 février 1970. Cette entente avait été conclue en vertu d'une résolution du Conseil municipal en date du 5 novembre 1969.

Par l'importance de la population concernée (au-delà de 8,000 personnes) et par le nombre de logements en cause (plus de 2,200), ce programme a un caractère expérimental.

La constitution d'un comité consultatif et l'ouverture d'un Bureau de quartier à proximité de la zone ont confirmé ce caractère dès le début du travail et permis de communiquer avec la population au fur et à mesure que les travaux ont progressé.

L'accent est mis sur la restauration domiciliaire. La mise en oeuvre du programme en fait, du début à la fin, un projet-pilote en matière de revalorisation d'un quartier ancien, opération finalement peu coûteuse mais dont les bénéfices sociaux sont immenses.

Outremont est une ville essentiellement résidentielle. Les quartiers que bornent à l'est et à l'ouest les limites d'Outremont se prolongent dans Montréal sans discontinuité, en ce sens que les caractéristiques physiques et sociales sont analogues.

La densité résidentielle d'Outremont est très variable, puisque la ville compte, en plus des maisons unifamiliales, un grand nombre de bâtiments multifamiliaux qui sont regroupés presque entièrement à l'est, constituant ainsi un secteur très dense.

La zone de rénovation englobe une partie du secteur caractérisé par une densité très élevée et la présence de familles moins favorisées. Elle est comprise dans le quadrilatère formé par les rues Hutchison, Van Horne, Bernard et Wiseman.

Les données majeures et les caractéristiques générales sont les suivantes: superficie brute, 65 acres; nombre de bâtiments, 579; nombre de logements, 2,207; nombre de commerces, 70; nombre d'habitants, 8,142.

En termes de superficie, la zone recouvre à peine 9.3 pour cent du territoire urbanisé, mais en termes de population, elle englobe plus de quart des citoyens d'Outremont.

Les caractéristiques physiques de la zone sont les suivantes: secteur entièrement construit, à peu près exclusivement résidentiel, sauf pour les rues Bernard et Van Horne, d'occupation mixte; prédominance des grands logements familiaux assez anciens et qu'on retrouve le plus souvent dans les triplex; absence complète de parcs et d'espaces verts publics.

L'inventaire détaillé fait ressortir que les logements, dans la zone, partagent les caractéristiques de l'habitation des zones défavorisées: ils sont anciens, étroits et économiques. On notera par ailleurs que leur qualité générale est nettement supérieure à celle des quartiers en décrépitude et qu'ils jouissent d'avantages d'une importance capitale: chauffage central pour la plupart, pièces nombreuses et vastes. Ces caractéristiques militent donc en faveur d'une politique concertée de conservation et de restauration.

Les constatations majeures qui se dégagent de l'étude de la zone sont liées à deux grands facteurs. D'abord, la zone est ancienne physiquement, tant dans son aménagement que par les bâtiments qui la composent. De plus, elle est en pleine transition sur le plan social et économique.

En termes positifs, la zone offre des avenues amplement garnies d'arbres, des édifices de bonne construction aux éléments architecturaux de grand intérêt, des repères majeurs. Il importe de noter que le caractère ancien ne tient pas à des éléments dispersés et peu nombreux mais au contraire à leur omniprésence harmonieuse.

La vieillissement est la contrepartie négative de cet héritage. La trame des rues invite à une circulation de transit beaucoup plus abondante, créant ainsi des conflits avec l'activité résidentielle. L'automobile a des exigences de plus en plus grandes en matière de stationnement alors que les maisons n'ont pas de garages et n'offrent que fort peu d'espace à l'arrière. Aménagée sans parcs ou terrains de jeux, la zone souffre de plus en plus sérieusement de cette lacune.



La remise de droite, située derrière une maison de la rue Bloomfield, sera démolie, ce qui permettra de garer quelques voitures.

The rear of the buildings reveal much more dilapidation. Sheds and other outdated structures need to be demolished. A great number of backyards have been converted into parking spaces.



Photos—Betty Taylor/CMHC

This triplex on Bloomfield Avenue is typical of the housing in this part of Outremont.

Ce triplex, rue Bloomfield, est typique des habitations du secteur de rénovation. Chaque étage comporte un vaste logement.

Parking is one of the most serious problems in the district. Most of the houses were built between 1910 and 1930 and were not provided with either garages or parking spaces. Unfortunately, the area is densely populated and many of the residents have cars. The parking problem has resulted in the conversion of a great number of backyards into parking spaces. Small as they are, these yards are the only free space behind the houses and the only play area available for a great many children. The district completely lacks parks and playgrounds and sports and recreation centres, despite its population of more than 8,000.

The population of the zone has increased since 1956 with older residents being very numerous in the east end. Families long established in the area have aged and are tending to give way to younger families. It has also been noted that the many immigrant families who live in the area often have numerous children and are sometimes made up of several generations living under the same roof.

There has been a noticeable reduction in the number of British and Jewish inhabitants and an increase of French-Canadians. An enormous increase has been noted in the number of recent immigrants from Greece, Spain, Portugal, China, Armenia and North Africa. The area now houses a large cosmopolitan population with generally modest incomes. It appears to provide a transitional residence for immigrants, and ethnic groups seem to succeed one another. The average length of housing occupancy is just over three years although some families have lived in the zone for many years.

Population mobility, the crowding of different groups and the fact that a great number of immigrants settle in the zone is resulting in carelessness in housing maintenance. The presence of owner-occupants helps keep houses in good condition and 45% of the houses are still owner-occupied although a downward trend is evident. The situation is typical of deteriorating districts: varying percentages of owner-occupied homes, widespread acquisition for speculation and accelerated aging in buildings acquired for this purpose.

The rent scale does not depend solely on the age and condition of the building, it also reflects the relationship between owner and tenant. The desire for profit can be less important when owners and tenants are friends, as they often are in this neighbourhood. The average rent is \$110 a month and, based on an estimated family income of \$6,000, comes to 22% of income without taking heating and taxes into account.

The architectural unity of the zone deserves to be preserved as the area's traditional character comes from the overall harmony of its architectural features. Particular



Sur le plan social, la zone est caractérisée par sa population abondante, cosmopolite, aux revenus généralement modestes. Les transformations ethniques de cette population révèlent que la zone est en pleine transition, phénomène que confirme le remplacement graduel des propriétaires-occupants par des non-résidents. Cette transition accélère le processus de vieillissement des logements en raison de la mobilité plus grande de la population et, conséquemment, de ce que propriétaires et occupants tendent à négliger des logements auxquels ils sont moins attachés.

La zone de rénovation conserve, en raison de ses éléments physiques et d'une proportion importante de la population qui y est établie depuis longtemps, les caractéristiques d'une communauté de quartier bien identifiée. Elle souffre cependant des lacunes et des faiblesses notées précédemment, surtout en termes de parcs.

Les objectifs majeurs visés par le programme sont les suivants: de meilleurs logements; un meilleur environnement physique; des éléments de vie communautaire, sociale et récréative plus adéquats; une circulation plus satisfaisante, de conserve avec une plus grande sécurité pour les piétons et les enfants.

En principe, les mesures concrètes visant à atteindre ces objectifs recourent les dimensions physique et sociale de l'environnement et du logement. Sur le plan physique, on a opté pour une politique globale de conservation. La vocation résidentielle d'ensemble est confirmée et le stock de logements conservé au maximum. Les vocations particulières et les fonctions propres des diverses parties de la zone seront renforcées: résidence, voies de circulation, équipement communautaire.

La restauration des logements est entreprise au moyen de trois types de mesures: aide technique et financière à la restauration volontaire, stimulation de la participation de la collectivité, code du logement contrôlant la restauration et assurant le maintien des habitations en bon état.

L'intervention sur les logements a pour objectif la restauration du plus grand nombre possible de ceux qui présentent des signes de détérioration. Le programme de restauration est conçu de manière à aider les propriétaires à effectuer les réparations et les transformations nécessaires.

Le propriétaire d'un édifice restauré peut recevoir une subvention conjointe de la S.H.Q. et de la Ville atteignant 25 pour cent du coût réel des travaux. Le montant de ces derniers ne doit pas être inférieur à \$1,000. De plus, pour fins de démolition d'un bâtiment, le propriétaire peut recevoir une subvention couvrant jusqu'à 50 pour cent du coût réel des travaux, sans excéder \$250. Cette subvention



Les balcons ont été repeints.

Balconies have been repainted.



details provide a mix of variety and homogeneity which is extremely interesting: old facades re-covered with glazed brick and windows decorated with stained glass; the juxtaposition of varied facades and wooden balconies with imposing balustrades — all give the area a character that would be difficult to recreate even at great expense.

Aging is the negative aspect of this heritage. Visual examination of the facades reveals very few serious cases of dilapidation which might require structural repairs or justify demolition, but, on the other hand, a great number of neglected facades can be seen where repair or replacement of some windows or balconies are required. Their overall condition testifies to the cumulative effect of neglect.

The rear of the buildings reveal much more dilapidation. This is where structures housing furnaces, fire escapes which are often outdated and dangerous, and sheds

These facades on Querbes Street, shaded by stately trees, show the architectural harmony that is one of the outstanding features of the neighbourhood and make it worthy of preservation.

Façades sur Querbes. La construction présente des éléments architecturaux d'intérêt et les arbres y sont nombreux.



surviving from the days of coal or wood furnaces are found. In total, some 80% of the residential buildings in the zone need some sort of repair from the most simple to major restoration.

The most necessary improvements in the interior of the buildings appear to be mechanical (heating, plumbing, electricity), structural, and refinishing of windows, appliances, conveniences and storage space.

The objectives of the renewal plan are to provide better housing, improve the physical environment, provide more adequate social and recreational services and more satisfactory traffic arrangements for the benefit of pedestrians and children by creating a mall on Lajoie Street.

An overall policy of conservation has been decided upon to preserve the residential nature of the district and the supply of dwellings. Renewal will be carried out in one of three ways: technical and financial assistance will be provided for voluntary restoration, collective participation will be encouraged and the housing code enforced. Controlling renewal and ensuring the maintenance of housing will halt the aging process and give the zone the appearance of a first-class neighbourhood once again.

The purpose of the renewal program is to restore as many dwellings as possible that show signs of deterioration. Help will be given to owners to carry out the necessary repairs and alterations.

est particulièrement intéressante pour la démolition de bâtiments accessoires (hangars désuets, etc.). Quant aux travaux admissibles, il s'agit de ceux qui nécessitent la remise en état d'immeubles jugés non conformes au Code du logement récemment adopté par la Ville.

Après un démarrage plutôt lent à l'automne de 1974, un déblocage s'est opéré en février et mars et se poursuit. Effectivement, en date du 1er mai 1975, 24 demandes de subvention avaient déjà été faites, représentant un total de \$116,704 en travaux de restauration.

Un nombre considérable de personnes ont manifesté leur intention d'effectuer des réparations d'envergure à leur propriété dès l'arrivée de la belle saison. De toute façon, l'on prend note de toutes ces manifestations de bonne volonté et rien ne sera négligé pour qu'elles aboutissent à quelque chose de concret.

Le budget de la restauration prévoit que les subventions s'élèveront à \$600,000 pour cinq ans, soit \$120,000 par année. C'est donc là l'objectif à atteindre dès la première année. Si la persuasion ne suffit pas, il faudra avoir recours éventuellement à la coercition, en utilisant à fond le Code du logement.

Un plan d'assistance technique et financière a été mis au point et un calendrier a été établi. A cette fin, un bureau de renseignements a été ouvert au coeur même de la zone de rénovation, de façon à éviter aux résidents du secteur ces démarches à la fois solennelles et intimidantes que représentent les visites qu'il leur aurait fallu faire dans le labyrinthe de l'Hôtel de Ville. Le Centre d'information et de participation veut être le symbole de la présence vivante de la Ville dans le secteur.

L'information, par quelque moyen que ce soit, demeure l'atout principal du succès de la mise en application du programme de rénovation. Voilà ce qui ressort de l'expérience vécue jusqu'à maintenant. L'achalandage du Bureau se manifeste aussi bien par des appels téléphoniques que par des visites personnelles.

Les motifs les plus divers suscitent ces démarches. Ils vont de la simple curiosité à une vive inquiétude. L'élément curiosité est lui-même un aspect qu'il ne faut pas traiter à la légère, à cause de la publicité de bouche à oreille qu'il entraîne inévitablement. Quant à l'inquiétude, il est facile de rassurer ceux chez qui elle se manifeste, puisque la philosophie qui a présidé à la préparation du programme de rénovation de la Ville d'Outremont est claire: réparer et non démolir. Le pic du démolisseur a fait suffisamment de ravages et le carnage, dans les villes, doit cesser.

Les interventions majeures sur l'environnement qui ont été retenues dans le cadre du présent programme ont un double but: réaménager la trame des rues en y établissant une hiérarchie plus logique, des espaces additionnels et une plus grande sécurité pour les piétons, ceci par la création d'une esplanade rue Lajoie; créer des espaces récréatifs à l'intention des résidents les plus dépourvus, en l'occurrence les enfants en bas âge, ceci par la création de mini-parcs.

La transformation de la trame des rues consacre le rôle croissant de la rue Van Horne comme voie de calibre métropolitain. Elle attribue aux rues Bernard, Outremont, Bloomfield et, au-delà de la limite est, Hutchison, le rôle de collectrices. Toutes les autres rues sont des voies de desserte, réservées en pratique aux véhicules y ayant leur point de départ ou leur destination.

La rue Lajoie est entièrement débarrassée de la circulation de transit. Entre Van Horne et Lajoie, quatre rues sont également fermées au transit, en formant un ensemble de croissants à sens unique avec la chaussée de Lajoie.

Quatre mini-parcs, d'une superficie totale de 16,200 pieds carrés, seront créés dans la zone de rénovation. Il s'agit de terrains de jeux de petite taille (3,000 à 6,000 pieds carrés), conçus et aménagés essentiellement pour les tout-petits.

Sept propriétés sont requises pour la réalisation des quatre mini-parcs, soit un lot vacant et six édifices résidentiels. Actuellement, le lot vacant est acquis et les négociations de gré à gré se poursuivent pour prendre possession de six immeubles à démolir. Si lesdites négociations n'aboutissent point à une entente, la Ville devrait se résoudre, à regret, à procéder par voie d'expropriation.

Deux ordres de problèmes se posent: le relogement des personnes déplacées de façon permanente par l'expropriation, le déplacement temporaire de certaines familles suite à la restauration de leur logement.

Le programme détaillé prévoit le déplacement permanent de dix (10) familles seulement, soit 34 personnes, à l'occasion de la réalisation des mini-parcs.

Une indemnité de déménagement est accordée aux occupants ainsi qu'une allocation-logement pour une période d'au plus douze mois. Quant aux personnes délogées temporairement pour fins de restauration, elles ont aussi droit au remboursement du coût réel de leur premier déménagement.

En ce qui a trait à l'indemnité de déménagement, elle est tout à fait raisonnable puisqu'elle prévoit un montant de \$155 pour la cuisine, \$110 pour la salle de séjour, \$75 pour la première chambre, \$60 pour la deuxième chambre et \$50 pour chaque pièce additionnelle, y compris le sous-sol, le grenier ou l'entrepôt.

Le relogement des familles déplacées comporte toutefois certains problèmes qu'il ne faut pas sous-estimer. En effet, les gens ne veulent point quitter le secteur qu'ils habitent parfois depuis vingt ans. La solution à de telles exigences n'est pas toujours facile, pour la simple raison que le logement qu'on leur trouve représente souvent une hausse de près de \$40 par mois. Ici encore, une indemnité de relogement est prévue, permettant d'assumer pendant



The owner of a restored building may receive a joint subsidy from Quebec Housing Corporation and the City of Outremont amounting to 25% of the actual cost of the work performed, costs which should not be less than \$1,000. To have a building demolished, the owner may receive a subsidy covering up to 50% of the actual cost of the work to a maximum of \$250. This subsidy is particularly attractive for the demolition of outbuildings such as sheds. Admissible work is considered to be anything necessary to repair buildings which are judged not to conform to the City's recently-adopted housing code.

The information and technical assistance program is an indispensable complement to the financial assistance provided for in the renewal program. It will follow up on the important work already undertaken by the municipality with the opening of a district office when the preliminary studies began.

The district office will be staffed by a technical and information officer who will also act as coordinator during the initial stages of the program and ensure that the renewal undertaken by the City is publicized.

The road system has been rearranged to give greater importance to Van Horne Avenue as a thoroughfare. Bernard, Outremont, Bloomfield and Hutchison will be collection streets. All other streets will be service roads reserved for local traffic when Lajoie Street becomes a mall. Then sidewalks will be widened and intersections reduced from five to one. Greenery, adequate lighting and public benches will be installed on the mall.

Four mini-parks totalling 16,200 square feet will be created to complete the pattern of green spaces available to pedestrians. These small playgrounds will be equipped for very young children and provide them with many possibilities for play and adventure. The four sites were chosen because they will adequately serve the population, result in the minimum displacement of people and the demolition of existing structures will be easy.

The permanent relocation of residents displaced by expropriation and the temporary re:location of families during restoration will pose two kinds of problems. An index of housing available in the zone will be made available to those affected. Because a large number of housing

units are available and few families are affected, finding alternate accommodation should not be difficult. The detailed renewal program anticipates the permanent displacement of only 10 families — a total of 34 people — when the mini-parks are created.

A moving allowance will be provided for the residents as well as a housing subsidy for a period of up to 12 months. Those temporarily displaced will also be reimbursed for the actual cost of their first move.

A coordinator will oversee the administration of the program budget and ensure that the information and technical assistance program is carried out, that the City and Quebec Housing Corporation are in contact with one another during the program and will control the distribution of incoming funds. He will make sure that municipal by-laws are respected and that requests from the residents of the zone receive attention.

The costs of the program will be shared by the City and the Quebec Housing Corporation on a 75%-25% basis. The joint subsidy of 25% will be shared equally.

A summary of costs follows (they were established in 1971 and may now be out of date):

	Total Cost	QHC's Share	City's Share
Renewal program (public section)	\$ 600,000	\$300,000	\$300,000
Information and technical assistance program	\$ 138,800	\$ 34,700	\$104,100
Refitting and rehousing programs	\$ 207,142	\$ 43,035	\$164,107
Administration and control program	\$ 62,500	\$ 15,625	\$ 46,875
<b>TOTAL</b>	<b>\$1,008,442</b>	<b>\$393,360</b>	<b>\$615,082</b>

Costs for the program have almost doubled since they were established in 1971 and the City has applied to provincial authorities for assistance under the Neighbourhood Improvement Program. NIP gives contributions and loans, through Central Mortgage and Housing Corporation which provides 90% of the Quebec Housing Corporation budget, to improve housing conditions in deteriorated neighbourhoods.

Since research and planning for the Outremont renewal program began in 1970, it predates NIP which did not become law until amendments to the National Housing Act were passed in 1973. It, therefore, qualified for cost-sharing as a renewal rather than an improvement program. The City feels its program fits the criteria of a neighbourhood improvement program and hopes to be able to have the province assume 75% of program costs with Outremont itself paying the remainder, a reversal of the current arrangement.



douze mois la différence entre le coût du loyer précédent et celui du nouveau.

La Ville a mandaté un coordonnateur pour veiller au contrôle de l'exécution du programme et à l'administration du budget. En plus d'être chargé de l'information et de l'assistance technique, il assure le contact entre la Ville et la Société d'habitation du Québec et contrôle la répartition et la distribution des fonds perçus. Il veille d'une part, au respect de l'ensemble des règlements municipaux et s'assure, d'autre part, que les représentations ou les demandes des citoyens de la zone reçoivent l'attention qu'elles méritent.

Conformément au contrat de rénovation intervenu entre la Ville d'Outremont et la Société d'habitation du Québec, la part de celle-ci, sous réserve de changement, a été établie à 25 pour cent de tous les coûts du programme, et celle de la municipalité à 75 pour cent. Quant au contrat de restauration, la subvention conjointe de 25 pour cent du coût réel des travaux est partagée à part égale entre la S.H.Q. et la Ville d'Outremont.

Fait à signaler, les coûts qui suivent ont été établis à la fin de 1971, de sorte qu'il faut prévoir dès maintenant qu'ils seront largement dépassés, compte tenu de la conjoncture économique exceptionnelle qui prévaut aujourd'hui.

	<i>Coût total</i>	<i>Part de la Société d'habitation du Québec</i>	<i>Part de la Ville</i>
Programme de restauration (part publique)	\$ 600,000	\$300,000	\$300,000
Programme d'information et d'assistance technique	138,800	34,700	104,100
Programmes de réaménagement et de relogement	207,142	43,035	164,107
Programme administratif et de contrôle	62,500	15,625	46,875
<b>TOTAL</b>	<b>\$1,008,442</b>	<b>\$393,360</b>	<b>\$615,082</b>

Le budget du programme de restauration mis à part, c'est donc une somme totale de \$408,442 que l'on prévoyait en 1971 comme coût d'administration du programme en général et de sa réalisation au niveau des mesures publiques d'intervention sur l'environnement en particulier. A la lumière des expertises faites pour l'acquisition des immeubles nécessaires à la création des mini-parcs et à la suite des soumissions obtenues pour l'aménagement de l'Esplanade Lajoie, de nouvelles prévisions budgétaires ont été établies au début de 1975, fixant à \$803,800 ce qui ne devait coûter que \$408,442, soit pratiquement le double de ce qui était prévu à l'origine.

Aussi, la Ville d'Outremont a-t-elle entrepris des démarches officielles auprès des autorités provinciales pour que celles-ci obtiennent du gouvernement fédéral que ce programme de rénovation urbaine, dont les modalités remontent à la période antérieure aux amendements apportés en 1973 à la Loi nationale sur l'habitation, soit changé en un programme d'amélioration de quartier, dans le cadre de la nouvelle législation, avec tous les avantages financiers que cela comporte. Effectivement, au lieu d'assumer 75 pour cent des coûts, la municipalité ne paierait plus que 25 pour cent des dépenses et recevrait des subventions équivalant à 75 pour cent.

La future esplanade Lajoie.

Lajoie Street is to become a mall. Sidewalks will be widened and the number of intersections reduced. Greenery, public benches and adequate lighting will be installed.



## Federal Government Support to Public Housing Tenants' Associations

---

*Adapted from a speech made to Tenant Relations Workers, Ontario Housing Corporation, September 18, 1974 — Toronto by Sylvia Goldblatt. Mrs. Goldblatt is Acting Associate Director, Social Development, Professional Standards and Services Group, Central Mortgage and Housing Corporation.*

Public housing tenants' associations are supported by the federal government financially in two ways: through a grant to the National Association of Public Housing Tenants and secondly by way of a guideline established in 1972 which told our provincial partners that federal money is available to help public housing tenants' associations. Up to \$10 per unit a year could be given to an association providing 51% of the tenants in a development favored the idea. In 1974 it was made known that an additional \$2 per unit could be offered to an association as funding for a provincial organization.

The federal government's rationale for encouraging this kind of activity is based on a combination of good business practice and an unexpressed commitment that is embedded in the objective of providing "decent, safe and sanitary housing" at a price poor people can afford.

### **Federal investment in public housing**

The federal government has made a considerable investment in public housing. It has built about 110,000 units. This may represent under 2% of the housing stock in Canada, but it is worth protecting. It is enlightened self-interest to encourage the tenants to take pride in their home and their community. Tenants' associations contribute to this possibility. Pride in property and community may or may not lead to savings in maintenance costs. What is saved in vandalism may have to be spent in meeting rising expectations. What it *will* do is lead to more cared-for communities, more attractive places to live. It will make the public housing community a more desirable neighbourhood.

The unexpressed objective is to give the low-income person more than decent shelter. It is the other half of the promise that through good housing a quality will be added to life that makes poverty less painful. This new opportunity to live in decent housing may even open the borders out of the land of the poor into the land of plenty. Well, if not the land of plenty at least a place where despair and hopelessness are no longer constant companions. This is the other half of the promise.

### **Public housing begins in Canada**

"Farewell to Oak Street" was a film made in 1947 at the time Regent Park North was being built. It showed families who shared the slums of Toronto. Nobody who lived in those slums or saw that film could fail to be moved by a sense of urgency to get people out of there. Families with four or more children living in one or two rooms sharing a dilapidated bathroom with several other roomers. No hot water. Nowhere for a woman to cook properly for her family. No privacy for anyone. Absolutely nowhere for a sense of pride in self or family to grow.

When you saw the bulldozer flatten that housing, you wanted to cheer. When you saw the expression on the parents' and children's faces when they moved into a clean, modern building, bright and cheerful, with bedrooms for the children and a separate bedroom for the parents, a kitchen with a new fridge and stove and complete bathroom with hot water — it was enough to bring the tears to your eyes.

This was the beginning of public housing in Canada and it was full of promises. Surely it was the beginning of a new life for all who had the opportunity to move into this new housing! That was the first half of the promise fulfilled — "decent, safe and sanitary housing" at a price people could afford.

### **Human problems and poverty problems**

But these were human beings and they brought with them — as public housing tenants will continue to do — all of their human problems. They had problems with all the kinds of things high income people do: marital difficulties, child rearing difficulties, mental/emotional instabilities, health problems. Added to all of this was the poverty problem — that is why they had access to public housing. They were poor. Poverty means no money to purchase services. It means relying on society to provide the services just as society provides the housing. It sometimes means leaning on your neighbour because there is nowhere else to turn.



## L'aide fédérale aux associations de locataires

*Adaptation d'un discours prononcé par Mme Sylvia Goldblatt, directrice adjointe intérimaire au développement social, Groupes des services professionnels et des normes, aux membres des "Tenant Relations Workers", Société d'habitation de l'Ontario, Toronto, le 18 septembre 1974.*

Les associations de locataires de logements sociaux reçoivent deux formes d'aide du gouvernement fédéral: une subvention accordée à leur Association nationale, d'une part, et, d'autre part, en vertu d'une ligne de conduite adoptée en 1972 afin d'aider les groupements publics de ce genre. Une somme annuelle de \$10 par unité pourrait en effet être consentie à une telle association à la condition que 51 pour cent des locataires d'un ensemble en expriment le désir. De plus, une somme additionnelle de \$2 peut être versée, depuis l'année dernière, à une telle association en vue de l'aider financièrement en tant qu'organisme provincial.

Cette activité encouragée par le gouvernement fédéral est basée sur deux principes: satisfaire aux impératifs des affaires et procurer les meilleurs logements possibles au public à des prix qu'il est en mesure de payer.

### Investissement fédéral

Le gouvernement fédéral a investi de façon considérable dans le secteur du logement social. Il a construit environ 110,000 logements, ce qui représente à peine 2 pour cent de l'ensemble des logements canadiens mais qu'il n'est pas moins important de préserver. De plus, sa politique est d'encourager les locataires à se montrer fiers de leur logis et de leur communauté, un but également poursuivi par les associations de locataires, bien qu'un tel sentiment n'aboutisse pas nécessairement à des économies sur le plan pratique.

Il peut conduire, cependant, au maintien de collectives auxquelles on tient beaucoup et à la création de voisinages où il fait bon vivre. Les ensembles de logements sociaux deviendront des quartiers plus désirables.

Le film "Farewell to Oak Street" a été réalisé en 1947 au moment où l'ensemble Regent Park North était construit. On y voyait des familles habitant des taudis de Toronto. Toute personne qui habitait ces taudis ou qui a vu le film ne pouvait qu'éprouver un sentiment d'urgence à en faire sortir ces populations le plus tôt possible. On y trouvait, en effet, des familles de quatre enfants et plus vivant dans une ou deux pièces et partageant une salle de bain délabrée avec plusieurs autres personnes. Il n'y avait pas d'eau chaude; pas d'intimité pour qui que ce soit; pas d'endroit où une femme pouvait préparer un repas convenable, absolument rien qui favorise un certain sentiment d'amour-propre ni le développement normal d'une famille.

En voyant les bulldozers démolir ces habitations, on était porté à se réjouir et il était vraiment touchant de voir l'expression des parents et des enfants qui s'installaient dans un logement propre, moderne, bien éclairé et gai où les enfants avaient leur propre chambre séparée de celle des parents dans un logement comportant une cuisine pourvue d'appareils neufs ainsi qu'une salle de bain complète avec eau chaude.

C'était le début du programme de logements sociaux au Canada qui semblait être très prometteur. Il est certain qu'il ouvrait de nouveaux horizons à toutes les familles en leur procurant un logement convenable, sûr et salubre à des prix abordables.

Cependant, ces nouveaux locataires étaient des êtres humains et ils amenaient avec eux tous leurs problèmes habituels qui peuvent porter sur leur statut matrimonial, l'élevage des enfants, l'instabilité mentale ou émotive, ainsi que sur la santé physique. A tout cela, il faut évidemment ajouter le problème de la pauvreté, car ils sont pauvres et c'est pourquoi ils ont accès à ces logements sociaux. Leur pouvoir d'achat est nul, les oblige à compter sur la société pour bénéficier des services comme celui d'un logement et cela veut dire quelquefois aussi qu'ils doivent compter sur leurs voisins parce qu'ils ne peuvent pas se tirer d'embarras seuls.

### Problèmes de pauvreté

Certains sont nés pauvres, issus de familles pauvres, n'ont jamais été stimulés sur le plan intellectuel à la maison, n'ont jamais réussi à l'école, n'ont jamais développé de talents spéciaux ni rentables, se sont mariés et ont continué d'être pauvres. D'autres sont pauvres à cause de leur mauvais état de santé, du manque de travail, d'une famille trop nombreuse proportionnellement à leur revenu ou encore il s'agit de familles monoparentales et sans doute il y a beaucoup d'autres raisons qui expliquent leur état.



The explanations for their poverty had as much variety as the reasons why people are rich. Some inherited poverty. They were born into poor families, had no intellectual stimulation at home, did poorly at school, never developed marketable skills, got married and perpetuated the pattern. Some were poor because of ill health, technological unemployment, more children than their salaries could support, single parent families — and probably for other reasons too.

#### **Supports for a new opportunity**

Having moved into good housing, which was one step towards a new life, where were the supports to help deal with this new opportunity? For those families who had few social or health problems, improved housing by itself was enough to make it possible to build a stable family life. They gained a new sense of confidence in their capacity to cope. For the family with some types of health problems, society offered some solutions: health clinics, public health nurses, a health insurance program that lightened their burden and this together with good housing made it possible to begin to develop a strong base of hope in the future.

But for the so called multi-problem family, the help was inadequate before and it was inadequate after their housing problem was solved. In this respect things have not changed that much from those early Regent Park days.

There is a long way to go to fulfill the other half of the promise — to add a quality of life that will reduce despair and create a sense of joy and hope. Nobody expects a family with a physically sick member to seek help from the neighbours but there is an expectation that social problems can be solved by the neighbours. After all, there is a difference between being neighbourly and trying to deal with serious social problems, although this difference is sometimes confused with the notion of *developing a sense of community*.

In middle-income neighbourhoods a sense of community is developed through sharing the use of facilities such as tennis courts, hockey rinks or a swimming pool. Other elements help to add to the cohesiveness of a neighbourhood: children's associations such as girl guides and boy scouts, adult associations that grow out of common interests such as home and school organizations, church groups and community improvement activities.

Leaning on one's neighbours day after day seems like the surest way to lose friends and destroy a community. But what choice do desperate people have and many public housing tenants are desperate for a solution to intractable problems.

#### **Developing the capacity to cope**

How does the solution to these problems tie into a tenants' association? If you agree with me that many of these problems can only be solved through the combined effort of the individual and society, the connection becomes clearer. The individual must build confidence in his ability to cope. Coping may mean seeking the resources that are needed. Sometimes the resources are not there. Then coping means organizing a demand for the missing service. This could involve joining forces with people in the larger community to bring about the needed changes. Day care for children, the elderly and possibly the retarded are cases in point. Hopefully a tenants' association can be an avenue through which the capacity to cope is developed.

#### **Reluctance to join association**

Not everyone in a public housing development wants to be involved in an association. That is no different than in other neighbourhoods. There will always be those who seek involvement and leadership roles for whatever reason while the others hang back. The important thing is to help develop responsible leadership and encourage participation. The attitude of the sponsoring agencies can be a factor here.

It seems inevitable that many public housing tenants will be reluctant to join an association. They feel vulnerable. They may have waited a long time for their housing and once they are in, they hesitate to ally themselves with a group that is not receiving the full support of the landlord. Here lie the seeds of a dilemma for the sponsors. If support is given to tenants' associations and they begin to demand things that are not available to the poor who never got into public housing, what will be the reaction of the public or of the politician? What if they even demand things not yet available to middle income neighbourhoods? Should the housing authorities give support to tenants who are creating these kinds of waves?

Ayant déménagé dans un bon logement, ce qui était une forme de progrès vers une nouvelle vie, quelles ont été les formes d'aide reçues pour profiter de cette nouvelle situation? Pour les familles dont les problèmes sociaux et de santé n'étaient pas trop nombreux, le simple fait d'avoir un logement meilleur était suffisant pour leur permettre de vivre une vie familiale stable et leur donner une nouvelle confiance en leur habileté à s'adapter à la situation. Pour les familles ayant des problèmes de santé, la Société offrait certaines solutions: dispensaires, visites d'infirmières des bureaux d'hygiène, programme d'assurance-santé, qui ont allégé leur fardeau et, avec le nouveau logement, ont permis d'espérer une amélioration de leur sort.

Mais pour les familles aux multiples problèmes, l'aide offerte jusqu'à ce moment-là était insuffisante et a continué de l'être une fois leur problème de logement résolu. A cet égard, la situation n'a guère changé depuis les premiers jours de Regent Park.

#### **Lutter contre le désespoir**

Il y a beaucoup à faire pour ajouter à la qualité de la vie de ces gens afin de lutter contre le désespoir. Personne ne s'attend à ce que les voisins aident une famille dont un des membres est malade physiquement mais on peut s'attendre à ce qu'ils aident à résoudre certains problèmes sociaux. Après tout, il y a une différence entre le fait d'être bon voisin et d'essayer de s'occuper de graves problèmes sociaux bien que l'on confonde quelquefois cette différence avec la notion de développer un sentiment d'appartenance à une collectivité.

Dans les quartiers habités par des gens à revenu moyen, on développe ce sentiment en partageant les services fournis comme les tennis, les patinoires ou une piscine. D'autres éléments comme les associations qui groupent les enfants (guides, scouts), les associations d'adultes (les associations de propriétaires ou associations scolaires), groupes religieux ou autres aident aussi à créer une certaine cohésion parmi les habitants d'un quartier.

Quelle relation entre la solution à ces problèmes et une association de locataires? Si vous convenez que bon nombre de ces problèmes ne peuvent être résolus que grâce aux efforts combinés des particuliers et de la société, la relation possible devient plus évidente. Le particulier doit acquérir la confiance en son habileté à faire face aux situations, ce qui peut vouloir dire la recherche des ressources nécessaires. Mais quelquefois

ces ressources sont inexistantes, alors il ne reste plus qu'à organiser une demande des services qui manquent. Et cela peut impliquer une concentration des forces avec les résidents d'une plus grande collectivité en vue d'apporter les changements nécessaires. Les garderies pour enfants, pour les vieillards et peut-être même pour les déficients mentaux sont des cas de ce genre. Il est possible qu'une association de locataires puisse ouvrir la voie à la solution de certaines de ces difficultés.

Certains résidents de logements sociaux sont quelquefois réticents à faire partie d'une association et on retrouve cette attitude dans tous les voisinages. Il y a toujours ceux qui veulent faire valoir les qualités qu'ils possèdent et les autres qui sont communément appelés des "sui-vieux". L'important est d'encourager ceux qui peuvent prendre la direction d'un mouvement et la participation du plus grand nombre possible: à ce sujet, les organismes initiateurs d'un programme peuvent jouer un rôle important.

#### **Vulnérables**

Il semble inévitable que bon nombre de locataires de logements sociaux craignent de faire partie d'une association parce qu'ils se sentent vulnérables. Ils ont attendu longtemps pour avoir leur logement et une fois qu'ils l'ont, ils hésitent beaucoup à se joindre à un groupe qui ne reçoit pas le plein appui du propriétaire. Et voilà le dilemme proposé aux initiateurs de ce mouvement. Si un appui est donné aux associations de locataires et que celles-ci commencent à demander des services qui ne sont pas offerts aux pauvres qui n'ont jamais habité de logements sociaux, quelle sera la réaction du public ou des politiciens? Qu'arrivera-t-il s'ils demandent des avantages qui ne sont pas offerts dans les voisinages à revenu moyen? Les offices d'habitation devraient-ils appuyer les locataires qui suscitent des demandes de ce genre?

There is no question that it is a little easier for the federal partner to answer in the affirmative. The waves are strongest when they hit the municipal jurisdictions which carry the mandate to deliver the services. They get weaker as they move toward the federal shores. It is true that there is a growing appreciation for the fact that the municipality is a creature of the province. Unless money is forthcoming from the province, the municipality cannot deliver the goods. This makes for mounting pressure on the province.

The dilemma is embedded in the available choices. If government agencies give full support to the establishment of tenants' associations, there is a good chance of getting responsible people emerging as leaders. Alternatively, a negative attitude from governments encourages the demagogue, the rabble rouser.

#### **Support means risks**

Support means risks too, however. If governments are prepared to see the public housing tenant develop a capacity to create a demand for services that will meet the needs of their families, there is bound to be objection from those who believe that providing "decent, safe and sanitary housing" is enough. Enough for what? Enough to give people the opportunity to climb out of poverty? For some, yes, housing is all they need. For others — maybe for most others — they need more than that. They need a sense of confidence in their own ability to solve their

problems and they need help from a society that is not always sensitive to the problem nor organized to deal with it. If governments can tolerate the criticism, withstand the pressure of those who feel that housing by itself is enough, then they will support tenants' associations in order to fulfill the other half of the promise — a sense of pride in home and community.

#### **If support withheld?**

What happens if governments withhold support? Public housing tenants have illustrated the consequences. They will organize anyway but it will be harder. The leadership may be of a more militant variety. The opportunity for public landlords to demonstrate a more enlightened approach in landlord-tenant relations is diminished. The potential is lost for involving those who are reluctant to risk the danger of reaping the disapproval of the landlord.

There is clearly a reason for federal government support of tenants' associations. It is based on the concern for making public housing more than a shelter solution for the poor. That objective can only be fulfilled if the federal-provincial partnership shares a common purpose and works with the municipality to see it realized.

Although government can encourage tenants' associations, they must be created by the tenants themselves and controlled by them. This is a slow business. Even with encouragement it will be difficult to build such groups and even harder to maintain them. Community groups in middle class neighbourhoods will confirm this point. It won't happen overnight, but if it doesn't happen at all, there is genuine cause for concern. Indifferent communities breed destructive behavior. No one wants to see that happen. Together federal-provincial partnerships can help to turn "ghettos of the poor" into communities that offer hope and opportunity through helping people to help themselves.



Il est évident qu'il est un peu plus facile pour le partenaire fédéral de répondre par l'affirmative mais c'est beaucoup plus difficile pour les administrations municipales à qui il incombe de fournir les services. Il est vrai qu'il est de plus en plus reconnu que la municipalité est une créature de la province et qu'à moins que celle-ci fournisse des capitaux, la municipalité ne peut pas procurer de services. Cela fait croître la pression exercée sur la province.

### **Choix offerts**

Le dilemme se situe donc au niveau des choix offerts. Si les organismes gouvernementaux accordent leur plein appui à la formation d'associations de locataires, il est fort possible qu'elles trouveront assez facilement des personnes dignes de confiance pour occuper des postes de chefs. Par ailleurs, une attitude négative de la part des gouvernements encourage la démagogie.

Les gouvernements courent toutefois quelques risques à donner ainsi leur appui. S'ils sont disposés à admettre qu'un locataire d'un logement social peut susciter la création d'une demande de services susceptibles de répondre aux besoins de sa famille, il se peut qu'il y ait objection de la part de ceux qui trouvent suffisant de fournir un logement convenable, sûr et salubre. Mais suffisant pour quoi? Suffisant pour donner aux gens l'occasion de sortir de leur pauvreté? Pour un certain nombre, ce serait le cas; tout ce dont ils ont besoin est un bon logement. Pour d'autres, par ailleurs, et sans doute pour la plupart, ils ont besoin de plus que cela. Il leur faut avoir la confiance en leur propre habileté à résoudre leurs problèmes et ils ont besoin de recevoir de l'aide d'une société qui n'est pas toujours sensibilisée aux problèmes ni en mesure de s'en occuper. Si les gouvernements peuvent tolérer la critique et résister à la pression de ceux qui croient que le logement en lui-même est suffisant, ils supporteront alors les associations de locataires afin de leur donner ce sentiment de fierté pour le foyer et la collectivité dont ils font partie.

Qu'arrive-t-il si les gouvernements n'accordent pas leur appui? Les locataires de logements sociaux ont déjà donné une réponse à cette question: ils s'organisent quand même, mais c'est plus difficile. Les chefs peuvent adopter une attitude plus dure et plus rébarbative. L'occasion pour les pouvoirs publics qui sont propriétaires, d'améliorer les relations entre propriétaires et locataires, se trouve diminuée. Il n'est plus possible d'intéresser ou d'impliquer ceux qui hésitent à risquer de subir la désapprobation du propriétaire.

Quant au gouvernement fédéral, il y a une raison bien évidente de donner son appui aux associations de locataires. Cette raison est fondée sur le souci de faire du logement social plus qu'une solution aux problèmes de logement pour les pauvres. Cet objectif ne peut être atteint que si les gouvernements fédéral et provinciaux se fixent un but commun et travaillent de concert avec la municipalité en vue de l'atteindre.

Bien que les associations de locataires reçoivent l'appui des gouvernements, elles doivent être formées par les locataires et régies par eux, et cela peut prendre du temps. Car malgré les encouragements donnés, il peut être difficile de former des groupes de ce genre et encore plus difficile de les faire subsister. Les groupes communautaires dans les quartiers de classe moyenne peuvent confirmer ce point. En travaillant ensemble, les gouvernements fédéral et provinciaux peuvent aider à transformer les "ghettos des pauvres" en collectivités où il est permis d'espérer en l'avenir et cela peut se faire en aidant les gens en question à s'aider eux-mêmes.

## Point Pleasant Lodge, A Hostel for Hospital Outpatients

by Rick Cameron

*Mr. Cameron is a graduate trainee at the Halifax Branch Office of Central Mortgage and Housing Corporation.*

A unique concept in hospital outpatient care has been realized with the opening of Point Pleasant Lodge in Halifax.

Until now, people not living in Halifax who have required outpatient treatment or assessment of illnesses at one of the city's hospitals have had no alternative other than to seek overnight accommodation at a Halifax hotel or to become a hospital inpatient at over \$100 per night.

Unfortunately, rooms available in boarding houses or hotels are often substandard and depressing, yet cost more than many individuals or families can easily afford, especially when treatment lasts several weeks. Point Pleasant Lodge will remedy this by providing suitable accommodation to outpatients at a much more reasonable rate per person.

There are a few other facilities in Canada which provide overnight accommodation for hospital outpatients during their treatment period, but Point Pleasant Lodge is the first to be operated independent of any medical institution solely for the purpose of serving outpatients and their families.

Central Mortgage and Housing Corporation provided a loan of \$1,808,250 under Section 15.1 of the National Housing Act for the difference between the estimated total cost of the project and the proceeds from federal and provincial bed grants. The loan, ten per cent of which is forgivable, is at 7½ percent interest and repayable over 50 years.

The proposal first received attention in the fall of 1967 when a co-ordinating committee, consisting of representatives of ten provincial voluntary health organizations, was formed to discuss priorities in rehabilitation needs in Nova Scotia. One item kept recurring: the lack of hostel accommodation for patients coming to Halifax for medical treatment and assessment. The committee agreed that hostel accommodation would be their number one priority and set out to determine needs.

The committee represented the Canadian Cancer Society, the Canadian Arthritis and Rheumatism Society, the Rehabilitation Council for the Disabled, the Canadian Mental Health Association, the Nova Scotia Tuberculosis and Respiratory Disease Association and the Rehabilitation Division of the (provincial) Department of Welfare. It determined from a questionnaire completed by 12 health organizations that approximately \$83,000 had been spent in 1967 on what was often substandard accommodation. "A very definite need" was expressed for better-quality accommodation to justify the money that was being spent.

However in 1967, a five per cent down payment was required from non-profit organizations for them to qualify for assistance under Section 15.1 of the National Housing Act. The committee was not able to raise the equity or obtain assistance from other levels of government and the project was set aside for want of funds.

But in 1971, the Halifax Branch Office of Central Mortgage and Housing Corporation contacted Ralph Ricketts, the committee chairman, and advised him that the project should be revived.

In his words, Mr. Ricketts was "tremendously encouraged" and brought together representatives of the health organizations to form a non-profit group known as South Park Lodge Limited to "get the project off the ground" and later own and administer it.

One of the prime concerns was that the project be large enough to provide adequate space for the foreseeable future because it was apparent that needs were increasing from year to year. The non-profit group was also persuaded that, from an economic point of view, services and facilities for 50 people could provide for the needs of 150 people at little extra cost. After a great deal of study and consultation with agencies and developers, working drawings were developed by the architectural firm of Webber, Harrington and Weld Ltd. for a project of 159 beds.

Construction began when the 1973 amendments to the National Housing Act made 100 per cent financing available to non-profit groups.

The nine-storey building provides, in addition to 47 single rooms and 112 doubles, such facilities as a laundry room, a lounge, a games room, a television room and a self-service cafeteria, which is to be run by a private catering firm. A library is a hoped-for addition in the future.

A conscious effort has been made to ensure that the facilities are both cheerful and practical. A great deal of care has gone into the selection of a bright, attractive decor. The rooms are decorated in shades of blue and green or yellow and orange.

## Un nouveau foyer- dispensaire: le Point Pleasant Lodge

par Rick Cameron

*M. Cameron est stagiaire diplômé de la succursale de la Société centrale d'hypothèques et de logement à Halifax.*

L'ouverture, cet été, du foyer-dispensaire Point Pleasant Lodge sera d'une grande utilité aux nombreuses personnes qui, à Halifax, requièrent certains soins permanents sans toutefois devoir être hospitalisées de façon permanente.

Jusqu'à présent, les personnes qui résidaient en dehors de la ville et nécessitaient des soins extérieurs et des examens dans l'un des hôpitaux n'avaient d'autre choix que de descendre dans un hôtel ou de se faire admettre dans un hôpital... au coût de plus de \$100 la nuit.

Ces chambres de pensions et d'hôtels, souvent d'une qualité contestable et d'une ambiance déprimante, constituaient cependant une occasion de dépenses hors de la portée de beaucoup de personnes et familles, surtout dans le cas de traitements prolongés. Point Pleasant Lodge offre donc une solution positive à cette situation décourageante et ce, à des conditions plus raisonnables.

Il existe certes au Canada d'autres possibilités d'hébergement pour les malades en cours de traitement, mais Point Pleasant Lodge présente la caractéristique de ne dépendre d'aucune institution médicale et de ne fonctionner que pour servir les malades et leur famille.

La Société centrale d'hypothèques et de logement a offert sa contribution sous la forme d'un prêt de \$1,808,250 consenti aux termes de l'article 15.1 de la Loi nationale sur l'habitation et qui correspond à la différence entre les coûts du projet et les subventions provenant des gouvernements fédéral et provincial. Ce prêt, remboursable en 50 ans à un taux d'intérêt de 7% pour cent, comporte une fraction de dix pour cent qui ne sera pas réclamable.

L'idée du foyer-dispensaire a pris forme à l'automne 1967, lorsqu'un comité de coordination composé de représentants d'organismes provinciaux paramédicaux se réunit pour examiner les besoins dans ce domaine et établir des priorités. Lors de ces discussions, le même point noir revenait toujours: le manque de lits disponibles pour les malades venant à Halifax se faire examiner et soigner. Les membres du comité tombèrent d'accord sur ce point — la nécessité urgente de créer les lieux d'hébergement manquants — et commencèrent l'évaluation des besoins prioritaires.

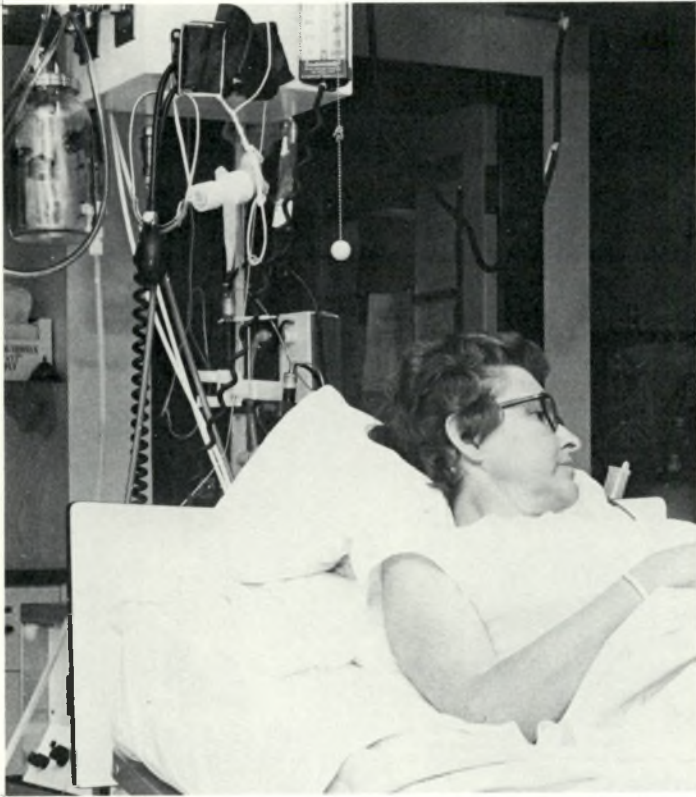


Photo—Wamboldt-Waterfield

A l'extérieur du foyer, on reconnaît (de droite à gauche) Ralph Ricketts, président du comité de coordination, Ab Sadler et Jim Waiker de la SCHL.

Outside the newly-completed Point Pleasant Lodge, Ralph Ricketts (right), chairman of the non-profit group sponsoring the project, chats with Jim Walker and Ab Sadler, both of CMHC's Halifax Branch.





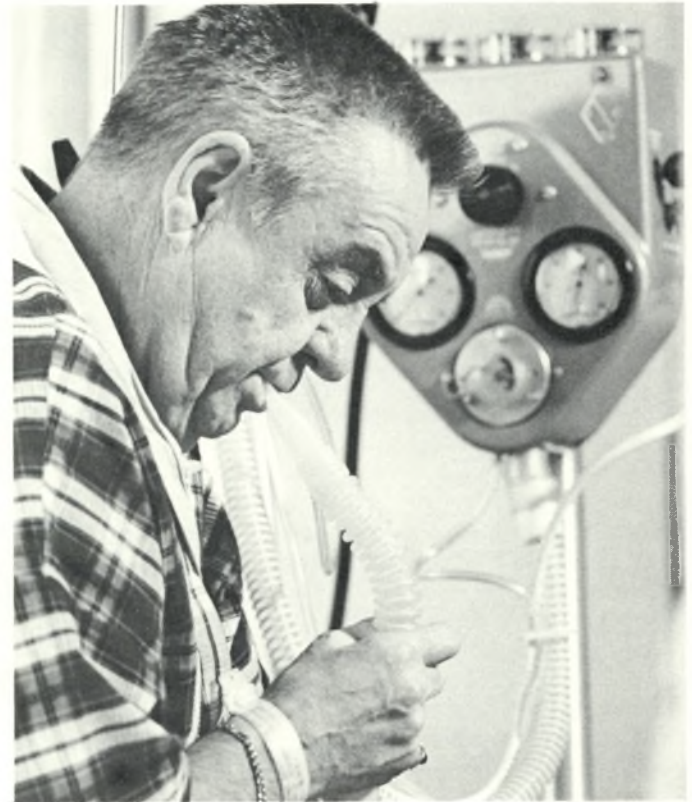
Photo—Ottawa Civic Hospital



Photo—CARS



Photo—Ottawa Civic Hospital



Photo—CTRDA/ACTMR

Residents of Point Pleasant Lodge will receive treatment on an outpatient basis at Halifax hospitals. The photos here show:

- renal dialysis equipment for kidney dysfunction
- cobalt treatment for cancer
- Hubbard tank for arthritis
- IPPB (intermittent positive pressure Bennett) for respiratory disease
- and the disabled learning to cope with household duties.



Photo—SCHL/CMHC

Les locataires de Point Pleasant Lodge recevront les soins que leur état exige dans les hôpitaux de la ville. Les photos décrivent successivement:

- un équipement de dialyse péritonéale pour le traitement des dysfonctions rénales
- un traitement anti-cancéreux au cobalt
- le traitement de l'arthrite par la méthode Hubbard
- le traitement des affections respiratoires par la méthode IPPB (intermittent positive pressure Bennett)
- des handicapées se familiarisant avec les tâches quotidiennes

Les organismes représentés à ce comité étaient notamment la Société canadienne du cancer, la Société canadienne contre l'arthrite et le rhumatisme, le Conseil canadien pour la réadaptation, l'Association canadienne pour la santé mentale, l'Association canadienne (Nouvelle-Écosse) contre la tuberculose et les maladies respiratoires et la division de la réadaptation du ministère provincial du Bien-être social. A l'aide d'un questionnaire rempli par douze organismes spécialisés dans ce domaine de la santé, on devait découvrir qu'environ \$83,000 avaient été dépensés en 1967 pour loger des malades dans des conditions souvent discutables. Décidément, il était temps de "prendre le taureau par les cornes."

Et pourtant, une raison purement matérielle allait retarder pour plusieurs années ces initiatives: il fallait en effet, pour les organismes sans but lucratif, avancer les cinq pour cent initiaux des coûts pour être financièrement aidés aux termes de l'article 15.1 de la LNH. Incapable de trouver cette somme, sans aide gouvernementale d'aucune sorte, le comité préféra s'abstenir de toute action.

En 1971, cependant, le bureau de la Société centrale d'hypothèques et de logement à Halifax prit contact avec le président du comité, Ralph Ricketts et l'avis que quelque chose pouvait être fait.

Fortement stimulé par cette aide inattendue, M. Ricketts rassembla les représentants des divers organismes précités afin de constituer une association sans but lucratif ("The South Park Lodge Limited") destinée à mettre le projet sur pied avant de s'en assurer la propriété et la gestion.

Il fallait voir grand au départ car il était évident que les besoins allaient croissant d'année en année. Du point de vue financier, on allait vite découvrir que les installations et services spéciaux initialement prévus pour cinquante malades pouvaient, avec quelques fonds additionnels bien employés, servir à soigner trois fois plus de personnes. Après de nombreuses études et consultations, les plans de travail des architectes Webber, Harrington et Weld Ltd. furent mis au point pour la construction d'un foyer de 159 lits.

La construction proprement dite n'allait cependant commencer qu'en 1973, lorsque les amendements à la LNH rendirent possible l'aide à 100 pour cent aux organismes sans but lucratif.



Six rooms are specially designed for paraplegics and have been approved by the Canadian Paraplegic Association. The bathrooms feature low basins so the user can wash from his wheelchair, handrails next to the toilet and bathtub, and closet fixtures in the bedroom that can be reached from a seated position.

Suitable facilities have been provided for families in instances where parents accompany their children during the time they are receiving outpatient care. Some rooms have adjoining doors specifically for this purpose. Obviously, the games room, television room and laundry facilities are intended to make the families' stay in Halifax as pleasant as possible.

No treatment facilities are provided in the building as the project is not intended as a hospital. Any person requiring medical facilities or the assistance of medical personnel should be admitted to a hospital.

However, because of a lack of hostel accommodation, there is a tendency for patients to be admitted or retained in hospital who could be examined and then treated elsewhere. An increasing amount of medical treatment for such ailments as kidney dysfunction, chronic lung disease, dyslexia (great difficulty in learning to read or spell which is not caused by lack of intelligence), aphasia (loss of the ability to use words) and psychiatric illness can be carried out on an outpatient basis.

The Paraplegic Association, for example, has indicated that many of its patients have had to be hospitalized for lack of other suitable accommodation.

The Victoria General Hospital is the major referral and teaching hospital in the province and heavy pressure for hospital beds is expected to be reduced now that Point Pleasant Lodge is open. Other hospitals in the City have been unable to relieve the General because sufficient hospital care and nursing home beds were not available.

Halifax is recognized as the medical centre for the Atlantic provinces and Point Pleasant Lodge is within walking distance of all major hospitals — the Victoria General Hospital, the Halifax Infirmary, the Izaak Walton Killam Hospital for Children and the Nova Scotia Rehabilitation Centre. There is some indication that patients from as far away as St. Pierre and Miquelon, coming for treatment which is not available in other areas, will use the facilities. The only stipulation as to who may be accommodated is that a patient must have a medical referral to a specialist.

The facility is expected to be used primarily by the Tuberculosis and Respiratory Disease Association, Workmen's Compensation Board, Canadian Paraplegic Association, Canadian National Institute for the Blind, Red Cross, Canadian Rehabilitation Council for the Disabled, Canadian Arthritis and Rheumatism Society, Canadian Cancer Society and the Canadian Mental Health Association.

One, or perhaps two, units are to be contracted by the Nova Scotia Branch of the Kidney Foundation of Canada for use by patients receiving treatment on the renal dialysis equipment at the Victoria General Hospital.

The directors of Point Pleasant Lodge have set the room prices on the basis of offsetting operating costs and these will only increase as operating costs increase. The prices are: double room \$7.00 per day, private room with adjoining doors \$8.00 and private room \$9.00. All rooms have a private bath.

Should a profit be realized from day-to-day operations, it will be reinvested in the project in the form of additional facilities or applied to expenses in order to reduce daily room rates.

An administrator has been selected to be in charge of the day-to-day operations of the building. His responsibility is to see that everything runs smoothly and that any problems are ironed out. Also hired is a husband-wife team. He acts as building superintendent and she supervises the housekeeping duties which are carried out by several maids. A receptionist has been hired to take telephone calls, handle any enquiries and check in guests.

Based on the enquiries received to date, 80 per cent occupancy is expected almost immediately and Mr. Ricketts projects full occupancy shortly thereafter. One problem not yet resolved is the expected drop in occupancy on weekends when patients go home. South Park Lodge Limited is now looking for a means by which weekend occupancy can be increased.

A great deal of interest has already been generated in Canada by Point Pleasant Lodge. Mr. Ricketts has received requests to speak about the new concept from voluntary health organizations in Thunder Bay, Calgary and communities in British Columbia.



L'immeuble de neuf étages comporte donc, en plus de 48 chambres particulières et 112 chambres doubles, une blanchisserie, un salon commun, une salle de jeu, une pièce réservée à la télévision et une cafétéria gérée par une firme privée. Une bibliothèque verra le jour ultérieurement, espère-t-on.

On s'est efforcé de rendre les lieux à la fois pratiques et accueillants par une sélection appropriée de matériaux et de couleurs. Les chambres, à titre d'exemple, ont été décorées dans les tons de bleu et de vert, de jaune, et d'orange.

Sur le plan purement pratique, il est à noter que six d'entre elles ont été spécialement aménagées pour les handicapés et ont reçu l'approbation de l'Association canadienne contre la paraplégie (Canadian Paraplegic Association). Les salles de bain sont munies de lavabos surbaissés, de sorte qu'ils peuvent être utilisés par les invalides assis dans leur chaise roulante. On a prévu, de même, des barres d'appui près de la toilette et de la baignoire et les tablettes sont accessibles en position assise.

Les familles désireuses d'accompagner les malades traités, et notamment les enfants, n'ont pas été oubliées et des pièces communicantes ont été prévues à leur intention. Manifestement, les salles de jeu, de télévision et de lavage ont par ailleurs pour but de rendre leur séjour à Halifax aussi agréable que possible.

Le foyer-dispensaire n'étant pas équipé comme un hôpital, les traitements médicaux n'y sont pas dispensés. Cependant, et en raison du manque de lits, on admet dans les hôpitaux des malades qui pourraient être examinés et traités ailleurs. En effet, de nombreux traitements pour des affections telles que la dysfonction rénale, les maladies respiratoires chroniques, la dyslexie (difficulté à lire et à comprendre ce qu'on lit, sans que le degré d'intelligence soit en cause), l'aphasie (perte de la parole ou de la compréhension du langage) et divers troubles psychiatriques, pour ne citer que quelques cas, peuvent être offerts dans un service connexe de l'hôpital. L'Association contre la paraplégie, par exemple, a indiqué que nombre de ses malades doivent être hospitalisés en raison du manque de locaux adéquats à l'extérieur des hôpitaux.

Le Victoria General Hospital, vers lequel la demande est très forte dans toute la province, espère que l'ouverture de Point Pleasant va décongestionner ses services, espoir partagé par les autres hôpitaux de la ville, eux-mêmes assaillis de demandes non satisfaites.

Halifax est reconnue comme centre médical majeur dans les provinces maritimes et Point Pleasant Lodge est situé à proximité de tous les hôpitaux importants: Victoria General, Halifax Infirmary, Izaak Walton Killam Hospital for Children et le Nova Scotia Rehabilitation Centre. On sait que des malades viennent à Halifax d'aussi loin que des îles Saint-Pierre-et-Miquelon, faute de services médicaux disponibles dans leur région.

Point Pleasant Lodge offrira donc en premier lieu ses services à l'Association canadienne contre la tuberculose et les maladies respiratoires, la Commission d'indemnité des accidents du travail, l'Association canadienne contre la paraplégie, l'Institut canadien pour les aveugles, la Croix-Rouge, le Conseil canadien pour la réadaptation, la Société canadienne contre l'arthrite et le rhumatisme, la Société canadienne du cancer et l'Association canadienne pour la santé mentale.

Une chambre ou deux seront réservées à la section de la Nouvelle-Écosse de la Fondation canadienne des maladies du rein pour certains malades traités par dialyse péritonéale au Victoria General Hospital.

La direction de Point Pleasant a fixé le prix des chambres en fonction des frais d'exploitation du foyer, ces derniers ayant évidemment une répercussion sur le coût quotidien d'hospitalisation. Pour l'instant, le prix demeure fixé à \$7.00 pour une chambre double, à \$8.00 pour une chambre particulière et une pièce communicante et à \$9.00 pour une chambre entièrement privée. A noter que toutes les chambres sont munies d'une salle de bain privée.

Dans le cas de profits réalisés par le foyer, ces derniers seront réinvestis sous forme de nouveaux services ou serviront à faire diminuer le prix quotidien des chambres.

Un administrateur a été choisi pour superviser le fonctionnement régulier du complexe et en assurer la bonne marche, aidé en cela par un couple permanent et plusieurs employées. A une réceptionniste revient le soin d'inscrire les locataires et répondre aux demandes de renseignements et aux appels téléphoniques.

D'après les demandes de renseignements reçues jusqu'à présent, on s'attend à ce que le foyer soit occupé dans la proportion de 80 pour cent de sa capacité et M. Ricketts pense que cette proportion atteindra le maximum très prochainement. Un problème non encore résolu provient du fait que beaucoup de malades quittent le foyer durant la fin de semaine, mais la South Park Lodge Limited compte trouver une solution à cette situation.

L'expérience tentée par le Point Pleasant Lodge a déjà suscité beaucoup d'intérêt à travers le Canada et M. Ricketts a reçu, de la part d'organismes paramédicaux de Thunder Bay, de Calgary et de centres de la Colombie-Britannique des demandes visant à mieux faire connaître le nouveau foyer-dispensaire des Maritimes.

## How AHOP Helps Building Co-operatives in Saskatchewan

by Malcolm J. MacNeil

*Mr. MacNeil was formerly with the Extension Department of St. Francis Xavier University in Antigonish, Nova Scotia and is now director of the Communications and Development Branch of the Department of Co-operation and Co-operative Development in Saskatchewan.*

Under the co-operative building plan, the house that results is a reflection of the hard work and ingenuity of group members.

Une maison bâtie suivant les directives d'une coopérative d'habitation est le fruit d'un travail intense et de l'habileté des membres du groupe.

Building co-operatives have been on the Canadian scene for the past 37 years, but activity was concentrated in Nova Scotia until January of this year when the Province of Saskatchewan entered into an agreement with the federal government to promote and construct building or self-help co-operative housing under the Assisted Home Ownership Program.

The Department of Co-operation and Co-operative Development obtained the services of Reverend William Roach of the Extension Department, St. Francis Xavier University, Antigonish, Nova Scotia, as a consultant for a three-month period to assist in developing a program. Don Cody, who was the minister responsible for the Department at that time, and Bill Baumgartner, deputy minister, visited the Maritimes to see self-help co-operative housing at first hand.

As a result of Father Roach's study and his own observation, the minister obtained the necessary federal-provincial agreement to initiate a pilot program in Regina and Saskatoon. With the two agencies of the provincial government — the Department of Co-operation and Co-operative Development and the Saskatchewan Housing Corporation — working in harmony, we now have 47 home-building co-operatives in Regina and 27 in Saskatoon. The program received such an enthusiastic response that more centres are being considered for next spring.

Photos—Nova Scotia Communication and Information Centre  
—Centre d'information et de communications de la Nouvelle-Écosse





## Le programme PAAP aide les coopératives de construction en Saskatchewan

par Malcolm J. MacNeil

*Malcolm J. MacNeil faisait déjà partie du département des cours publics de l'université St. Francis Xavier à Antigonish. Il est présentement directeur du Service des communications et du développement du ministère de la Coopération et du Développement coopératif en Saskatchewan.*

Depuis 37 ans déjà, les coopératives de construction sont actives au Canada, mais une grande partie de ces activités était concentrée en Nouvelle-Écosse jusqu'au mois de janvier de cette année alors que la province de la Saskatchewan conclut un accord avec le gouvernement fédéral en vue d'encourager la construction de logements par des coopératives dont les sociétaires exécutent eux-mêmes une partie des travaux, en vertu du programme d'aide pour l'accession à la propriété.

Le ministère de la Coopération et du Développement coopératif obtint les services du Père William Roach du département des cours publics de l'Université St. Francis Xavier à Antigonish, en Nouvelle-Écosse, à titre de conseiller, pour une période de trois mois en vue d'aider à élaborer un programme. MM. Don Cody, qui dirigeait alors ce ministère, et Bill Baumgartner, sous-ministre, visitèrent les Maritimes pour se rendre compte du fonctionnement de ces coopératives.

À la suite de l'étude effectuée par le Père Roach et de ce qu'il avait pu lui-même observer, le ministre obtint l'accord fédéral-provincial nécessaire pour lancer un programme témoin à Regina et à Saskatoon. Grâce à la collaboration des deux organismes du gouvernement provincial — le ministère de la Coopération et du Développement coopératif et la Société d'habitation de la Saskatchewan — nous avons maintenant 47 coopératives de construction de logements à Regina et 27 à Saskatoon. Ce programme a suscité tant d'enthousiasme que l'on envisage d'établir encore d'autres centres dès le printemps prochain.

Avant de procéder à l'excavation ou à d'autres formes de travaux, il faut entreprendre un bon travail de préparation, ce qui relève du programme éducatif présenté par le Service des communications et du développement du ministère.

Le programme coopératif est un programme de construction en groupe constitué légalement en vertu de la Co-operative Association Act présentée par le ministère. Il faut constituer un groupe d'au moins six sociétaires mais le nombre idéal serait de huit à dix. Les deniers hypothécaires sont fournis par la Société d'habitation de la Saskatchewan qui administre l'ensemble du projet à partir du financement, jusqu'à l'inspection et à la perception des paiements hypothécaires.

La somme d'argent mise à la disposition des coopératives est calculée d'après un prix de base pour chaque maison de trois chambres située dans des régions différentes, ce prix de base étant déterminé par la Société centrale d'hypothèques et de logement et pouvant être modifié par la Société. En ce moment à Regina et à Saskatoon, le prix de base d'une maison est de \$30,000.

Le prêt hypothécaire maximal qui peut être obtenu équivaut à 95 pour cent du prix de base, de sorte qu'à Regina et à Saskatoon ce prêt hypothécaire est présentement d'environ \$28,000.

L'aide financière est déterminée d'après le calcul du revenu familial redressé et du prêt hypothécaire qui peut être obtenu. Le revenu familial redressé comprend la totalité du revenu des deux époux. Si l'épouse gagne plus de \$1,000 par an, le revenu familial total est réduit de \$1,000 et il faut aussi déduire \$300 pour chaque enfant à charge.

### 1er exemple:

Revenu de l'époux .....	\$10,000
L'épouse n'a aucun revenu .....	—
Trois enfants à charge .....	900
Revenu familial redressé .....	<u>\$9,100</u>

La mensualité pour un prêt hypothécaire de \$28,000 à 10 pour cent d'intérêt, y compris \$50 pour les taxes, s'élève à \$286.39, mais, même en se servant du chiffre de son revenu redressé, la famille ne peut payer que \$179.22. Elle recevrait donc une aide financière de \$107.17 qui constitue la différence entre la mensualité hypothécaire exigible et ce que la famille peut payer.

### 2e exemple:

Revenu de l'époux .....	\$7,500
Revenu de l'épouse .....	5,000
	<u>\$12,500</u>
Moins (pour le revenu de l'épouse) .....	1,000
Moins (pour les trois enfants) .....	900
Revenu familial redressé .....	<u>\$10,600</u>

L'aide financière offerte à cette famille serait de \$75.92 par mois et la famille devrait payer \$210.47 par mois.

Une famille peut recevoir le montant maximal du prêt hypothécaire offert dans une région donnée lorsque 22 pour cent du revenu familial redressé, avec ou sans assistance, peut payer les mensualités comprenant





The Saskatchewan Housing Corporation and the Department of Co-operation and Co-operative Development sponsored a training course where, among other things, co-op members learned the fundamentals of carpentry.

La Société d'habitation de la Saskatchewan et le ministère de la Coopération et du développement coopératif ont organisé des cours où sont enseignés, entre autres choses, les rudiments de la charpenterie.

Before a basement is dug or a nail hammered, much preparation is needed and this is accomplished through the educational program carried out by the Department's Communications and Development Branch.

The co-operative program is a group building program incorporated as a legal entity under the Department's Co-operative Associations Act. A group of at least six members with elected officers is necessary, but an ideal group should have eight to 10 members. Under this program, mortgage money comes from the Saskatchewan Housing Corporation. The SHC administers the total project from financing through to inspection and mortgage collection.

The amount of mortgage money available to groups is determined by a "basic house price" for a standard three-bedroom home in various areas, a house price which is set by Central Mortgage and Housing Corporation and can be changed by CMHC. In Regina and Saskatoon the basic house price is \$30,000.

The maximum possible mortgage with assistance is equal to 95% of the basic house price so in Regina and Saskatoon the maximum mortgage is currently about \$28,000.

Financial assistance is determined by calculating the "adjusted family income" and the mortgage available. Adjusted family income includes 100% of the husband's income, plus 100% of the wife's income. If the wife earns more than \$1,000, the total family income is reduced by \$1,000. There is also a reduction of \$300 for each dependent child.

**Example 1:**

Husband's income .....	\$10,000	
Wife (no income) .....	—	
Three dependent children .....	900	
Adjusted family income .....		<u>\$ 9,100</u>

Monthly payments on a \$28,000 mortgage at 10% interest are \$286.39 but, even on the basis of their adjusted income, the family can only afford to pay \$179.22. They would receive assistance of \$107.17, the difference between what they can afford to pay and the total mortgage payment.

**Example 2:**

Husband's income .....	\$ 7,500	
Wife's income .....	5,000	\$12,500
Less for wife's income .....		1,000
Less for three children .....		900
Adjusted family income .....		<u>\$10,600</u>

Assistance available to this family would be \$75.92 per month and the family payment would be \$210.47 per month.

principal, intérêt et taxes. Si tel n'est pas le cas, elle ne peut recevoir qu'un prêt hypothécaire réduit. Le prix de base de la maison et un certain pourcentage du revenu familial redressé doivent donc servir à déterminer le montant de l'aide financière accordée.

Il existe un certain nombre de façons d'obtenir cette aide. La première est une réduction du taux d'intérêt. Prenons, par exemple, le prêt hypothécaire maximal de \$28,000 qui peut être obtenu à Regina, amorti en 35 ans au taux d'intérêt hypothécaire courant de 10 pour cent selon la Loi nationale sur l'habitation. Si, dans le cas d'un revenu familial redressé particulier, le pourcentage de 22 à 25 pour cent ne suffit pas à payer la mensualité (comprenant principal, intérêt et taxes), ce taux d'intérêt peut être réduit jusqu'à 8 pour cent afin d'atteindre le niveau où l'emprunteur peut payer la mensualité exigée.

La seconde forme d'aide consiste en une subvention en espèces qui peut s'élever jusqu'à \$75 par mois ou \$900 par an, dont les deux tiers proviennent du gouvernement fédéral et le reste est fourni par la province. Cette forme d'aide est accordée lorsque la réduction du taux d'intérêt ne suffit pas à rendre la mensualité équivalente à 22 pour cent du revenu familial redressé.

**Par exemple:**

Si le revenu familial redressé est de .....	\$10,600.00
la mensualité pour un prêt hypothécaire de \$28,000 à 10%, y compris \$50 pour les taxes, est de .....	\$ 286.39
la mensualité pour un prêt hypothécaire de \$28,000 à 8%, y compris \$50 pour les taxes, est de .....	\$ 246.24
le montant d'aide qui peut être accordé par mois selon le 2e exemple de revenu familial redressé serait de .....	\$ 75.92
le montant d'aide accordé mensuellement par suite de la réduction de l'intérêt de 10% à 8% serait de .....	\$ 40.15
le montant d'aide en espèces accordé mensuellement (la différence entre l'aide permise et l'aide obtenue par suite de la réduction de l'intérêt) serait de:	
(\$75.92 - \$40.15) =	\$ 35.77
L'emprunteur devrait donc verser une mensualité de .....	\$ 210.47

**Deuxième exemple:**

Si le revenu familial redressé est .....	\$ 8,500.00
la mensualité pour un prêt hypothécaire de \$28,000 à 8%, y compris \$50 pour les taxes, est de .....	\$ 246.24
le montant d'aide peut être accordé par mois:	
(\$75.00 + \$40.15) =	\$ 115.15
le montant d'aide peut être accordé par an .....	\$ 1,381.80

Si le paiement du prêt hypothécaire maximal n'est pas encore possible une fois ces deux formes d'aide utilisées, l'emprunteur ne peut recevoir qu'un prêt hypothécaire réduit.

La SHC met les capitaux à la disposition des sociétaires de chaque coopérative par l'entremise de l'avocat qui représente la coopérative et ce, en dix versements, au cours d'une période de 12 mois. Le premier de ces versements est effectué pour payer le terrain et les dépenses imprévues occasionnées par cet achat. Le dernier versement prend la forme d'une retenue équivalente à 15 pour cent de la valeur total du prêt hypothécaire. Les huit autres versements sont effectués à la suite du rapport d'inspection présenté par un inspecteur de la SHC. Les versements sont adressés par chèque à l'avocat du groupe qui endosse le chèque et le remet au sociétaire en question mais celui-ci doit obtenir l'endossement du groupe avant de toucher le montant du chèque.

Dans la construction d'une maison en vertu du régime coopératif, la maison réalisée pour la somme d'argent disponible reflète, dans une large mesure, le travail ardu et l'ingéniosité de chaque sociétaire ainsi que le degré de coopération manifesté au sein du groupe.

La construction ou l'achat d'une maison est habituellement un projet unique dans une vie. C'est l'article le plus onéreux du budget d'une famille moyenne. Les sociétaires d'une coopérative doivent bien se rendre compte des sommes d'argent reçues par rapport aux comptes qu'ils ont à payer. Au cours de la construction, ils doivent bien comprendre que le projet en marche est à la fois une responsabilité individuelle et une responsabilité collective. Le groupe coopératif et son avocat doivent s'assurer que les sommes versées sont utilisées pour payer promptement les comptes pertinents. Avant le début de la construction, le groupe coopératif devrait avoir déterminé en détail la façon de procéder pour recevoir et dépenser les deniers hypothécaires. Les comptes ou frais imputés à un sociétaire durant la construction deviennent des comptes ou frais imputés au groupe et doivent être réglés par le groupe coopératif.

A family may receive the maximum mortgage amount available in a given area when 22% of their adjusted family income, with or without assistance, can cover the monthly payments of principal, interest and taxes. If this is not the case, they may only receive a lesser mortgage amount. The basic house price and a percentage of the adjusted family income must be used to determine the amount of assistance available.

There are a number of ways in which aid can be obtained. The first method is through a lowering of the interest rate. Take for example, the \$28,000 maximum mortgage available in Regina amortized over 35 years at the current National Housing Act mortgage rate of 10%. If for a particular adjusted family income, 22%-25% will not cover the monthly payment of principal, interest and municipal taxes, then this interest rate is reduced in stages to a maximum of 8% in attempting to reach the range in which the applicant can make the monthly payment.

The second form of assistance is through actual cash contributions of up to \$75 per month or \$900 a year, two-thirds provided by the federal government and the remainder by the province. This assistance is given when the lowering of the interest rate alone is not enough to bring the monthly payment within 22% of the adjusted family income.

**For example:**

Adjusted family income .....	\$10,600.00
Monthly payment on \$28,000 mortgage at 10% including \$50 in taxes .....	\$ 286.39
Monthly payment on \$28,000 at 8% including \$50 in taxes .....	\$ 246.24
Allowable monthly assistance as per example 2 adjusted family income .....	\$ 75.92
Amount of monthly assistance as a result of reducing interest on mortgage from 10% to 8% .....	\$ 40.15
Monthly cash assistance (difference between allowable assistance and assistance obtained by interest reduction) (\$75.92-\$40.15) .....	\$ 35.77
Monthly payment made by buyer .....	\$ 210.47

**A second example:**

Adjusted family income .....	\$ 8,500.00
Monthly payment on \$28,000 mortgage at 8% including \$50 in taxes .....	\$ 246.24
Allowable monthly assistance $\$75.00 + \$40.15 =$ .....	\$ 115.15

If the payment on the maximum mortgage is still not covered when both forms of assistance are used, the applicant is eligible for a reduced mortgage only.

Money is available to the individual co-op member from the SHC to a group lawyer in ten "progress payments" over a 12-month period. The first progress payment is released to pay for the land and incidental expenses involved in its purchase. The last progress payment is a holdback equal to 15% of the total mortgage value. The eight progress payments in between are made on the basis of an inspection report by an SHC supervisor. These payments go to the lawyer in cheque form. The lawyer will endorse the cheque and pass it to the individual who must obtain the group's endorsement before cashing the cheque.

In the construction of a house under the co-op plan, the house that results for the amount of money available is, to a great extent, a reflection of the hard work and ingenuity of the group member and the degree of co-operation within the group.

The building or buying of a house is usually a once-in-a-lifetime project. It is the single most expensive item in the average family budget. Co-op members must understand clearly the amounts of money received and the bills that must be paid. During construction, members must understand that the co-op project is both an individual responsibility and a group responsibility. The group and their lawyer must ensure that progress payments are used promptly to pay the proper bills. Before construction starts, the group should have worked out detailed procedures for receiving and dispensing mortgage money. Charges against any one member during construction are charges against the group and must be settled by the group.

In the Assisted Home-Ownership co-op program, interim financing may be necessary for some members and it is necessary that all members establish credit at a credit union or bank several months before construction begins.

After the official announcement of the program by the then minister, Don Cody, we had numerous requests for more information. Since this was to be a pilot project, it was decided not to do any formal advertising until we got our feet wet.



Selon le programme coopératif d'aide pour l'accèsion à la propriété, il peut être nécessaire d'obtenir un financement intérimaire pour certains membres et il est nécessaire que tous les sociétaires établissent leur crédit auprès d'une coopérative de crédit ou d'une banque plusieurs mois avant le début de la construction.

Après l'annonce officielle du programme par le ministre de cette époque, M. Don Cody, nous avons reçu de nombreuses demandes de renseignements supplémentaires. Vu qu'il s'agissait d'un projet témoin, il fut décidé alors de ne faire aucune publicité officielle avant de nous être réellement engagés.

Le personnel du ministère de la Coopération et du Développement coopératif organisa une série de réunions dont la première avait pour objet d'expliquer le régime coopératif, la responsabilité et les attributions générales des sociétaires d'une coopérative, les avantages de construire et d'acheter par l'entremise d'un conseil d'administration bien structuré ainsi que les qualités fondamentales requises pour chaque membre d'une coopérative.

Les cours ont aussi à leur programme le relevé d'arpentage et le creusage des fondations.

The teaching of surveying and how to dig a basement were important parts of the course.



Personnel from the Department of Co-operation and Co-operative Development arranged for a series of meetings. The first meeting dealt with an explanation of the co-operative approach, general responsibilities of members to a co-op, advantages of building and buying through proper group management and basic qualifications for each potential member.

Toward the end of this first meeting, each potential applicant was asked to fill out an application form — without commitment. The purpose was to determine those families who qualify for the program so that those who did not qualify could be informed as soon as possible.

The second meeting explained the necessity of forming a group, the legal entity with obligations and responsibilities of the members to one another, and the procedure for incorporation. A general discussion on building sites was held and house designs were also considered. Before the end of this meeting, applicants were asked to sign a form giving the Saskatchewan Housing Corporation the right to verify the applicant's income with his employer.

At the third meeting, some of the house designs were looked at and a special meeting was suggested to discuss houses and their location on the lot in greater detail with the supervisor. Discussion on available lots took up the balance of the meeting.

Incorporation procedures were dealt with at the fourth meeting along with calculating assistance which the members were to receive. A detailed explanation was given outlining the financial aspects of the mortgage, payments and assistance. Each member was given a time for a personal interview before the next meeting so that a firm commitment could be given him if he qualified for the program. The families were formed into groups of nines and tens and each selected a name and officers for their co-operative association.

From this point on, each group obtained the services of a solicitor and got down to earnest preparation for the day they were to begin construction. Group loan application forms were filled out, supervisors assisted in teaching the fundamentals of carpentry, lot plans and building permits were obtained, and more and more time was spent on actual construction methods and costs. Committees reported on such items as the costs of digging a basement, cost of package houses and electrical costs.

During the whole process the presence and advice of the Department of Co-operation and Co-operative Development and the Saskatchewan Housing Corporation assisted the group. They were encouraged to find young people so interested and enthusiastic in building and owning their homes in a society where co-operation and neighbourliness seems to have taken a back seat. Self-help co-operative housing is another means to help people find a home.

It is a family affair so husbands and wives are involved throughout the process familiarizing themselves with location, house designs and financial arrangements and socializing with their new neighbours — perhaps the last is one of the most important features.



Vers la fin de la première réunion, toute personne intéressée fut invitée à remplir une formule de demande qui n'engageait toutefois personne d'une façon précise. Cette formalité avait pour but de déterminer les familles qui seraient jugées admissibles à la réalisation du programme de façon à informer le plus tôt possible celles jugées inacceptables.

Au cours de la deuxième réunion, on a expliqué la nécessité de former un groupe, une entité légale avec les obligations et la responsabilité des membres les uns vis-à-vis des autres et on a fourni quelques explications sur le processus de constitution en corporation. La discussion générale a porté sur les terrains où l'on pourrait construire et sur les modèles de maisons qui pourraient être choisis. A la fin de cette réunion, les personnes intéressées furent invitées à signer une formule donnant droit à la Société d'habitation de la Saskatchewan de vérifier le revenu de chaque futur sociétaire auprès de son employeur.

La troisième réunion fut consacrée à examiner certains modèles de maisons et c'est alors que l'on décida d'organiser une réunion spéciale pour discuter de maisons et de leur emplacement d'une façon plus détaillée. Le reste de la réunion fut employé à déterminer les terrains disponibles.

C'est au cours de la quatrième réunion que l'on examina la question de la constitution en corporation ainsi que l'aide financière que les sociétaires recevraient. Des explications détaillées furent fournies sur les aspects financiers du prêt et de l'obligation hypothécaires, des paiements à faire et de l'aide offerte. Une entrevue personnelle fut fixée pour chaque sociétaire avant la prochaine réunion, de façon à donner à chacun un engagement ferme, s'il y avait lieu. Des groupes de neuf ou dix familles furent formés et chacun choisit un nom et des dirigeants pour l'association nouvelle.

A partir de ce moment-là, chaque groupe obtint les services d'un avocat et commença à se préparer sans délai à la mise en chantier. Les demandes officielles de prêt furent remplies, les chefs de groupe aidèrent à enseigner les éléments de charpenterie; on obtint les plans des terrains et les permis de construction et on consacra de plus en plus de temps aux méthodes et aux coûts de construction, tels que l'excavation, le coût des maisons pré-usinées, le coût de l'électricité.

Durant toute cette période de préparation, la présence et les conseils du ministère de la Coopération et du Développement coopératif ainsi que de la Société d'habitation de la Saskatchewan furent très précieux pour les nouvelles coopératives. Par ailleurs, les représentants de ces deux organismes furent très encouragés de trouver de jeunes personnes si intéressées à la construction et à la possession d'une maison dans une société où la coopération et le bon voisinage semblent avoir perdu de leur importance. Il ne fait aucun doute que la formule coopérative pour la construction d'habitations, dont les sociétaires sont disposés à s'entraider, est un bon moyen d'aider les gens à se procurer une maison.

Toute la famille s'y intéresse, de sorte que les époux et les épouses s'emploient d'une façon active à se familiariser avec les questions de terrain, de modèles de maisons et d'arrangements financiers tout en établissant de bonnes relations avec leurs nouveaux voisins, ce qui constitue sans doute un des points les plus importants.



### **Ottawa and British Columbia Agree on Rural House Construction**

The federal and British Columbia governments will construct 350 housing units in rural and remote areas of B.C. this year; 155 units in 20 communities have been approved and are already under construction in Phase I of the federal-provincial rural and remote housing program.

The 155 units are estimated to cost \$5.27 million, with total costs for the 350 units expected to reach \$12 million to be shared on a 75/25 per cent basis between the federal and provincial governments respectively.

Under construction are: 20 units at Burns Lake, 15 in Fort Nelson and 12 in Lumby, 10 each in New Hazelton and Vanderhoof and Fort St. James, and eight each in Clinton, 100 Mile House and Ashcroft, seven in Princeton, six each in Salmon Arm, Armstrong and Oliver, five each at Granisle, McBride, Chetwynd, Masset and Port Edward, and two each at Enderby and Creston.

Under the program, private contractors build the homes under the federal Assisted Home Ownership Program (AHOP). Upon completion, the units are taken over by the federal-provincial partnership and sold, on a subsidized basis, to eligible families.

A successful applicant is required to use the \$1,000 Provincial Home Acquisition Grant as down payment for the house and the \$500 Federal grant to new home buyers towards facilities for the home.

The mortgage payments will be based on the individual's ability to pay, with a minimum monthly payment of \$50. The maximum monthly mortgage payment, including principal, interest and taxes, will not exceed 25 per cent of income. The remaining amount of the mortgage payment will be carried by the federal-provincial partnership.

The subsidy is repayable, less \$300 a year, if the house is sold before the 25 year period of the mortgage.

Last year, 25 units were constructed on an experimental basis under this program: 12 units at Fort Nelson, seven at Port Hardy, and six at Alert Bay, with the British Columbia Association of Non-Status Indians (BCANSI) acting as contractor.

### **CMHC's Rental Housing Offer Draws \$550 Million Response**

Builders have submitted more than 250 proposals to build 23,500 units of rental housing in response to the Federal Government's invitation for proposals under the Accelerated Rental Housing Program.

The proposals would require some \$550 million, more than 2½ times the \$200 million offered by Central Mortgage and Housing Corporation. CMHC offered financing at eight per cent interest to builders who would construct modest accommodation for rental at agreed rates.

The response has been absolutely overwhelming. These proposals will be screened to select those which can best serve people's needs but, obviously, there are going to be many good proposals which CMHC will not be able to finance with its present budget. However, more money might be invested in the program and some of these projects might be taken up by private lenders. Recent amendments to the National Housing Act make available interest-reducing annual grants of up to \$900 per unit for builders who can get an NHA-insured mortgage from an approved lender and are willing to enter an agreement with CMHC about rents.

Proposals were received from all provinces and the Northwest Territories.

The biggest response was from Toronto where builders submitted proposals involving more than \$143 million. Montreal proposals amounted to almost \$80 million, Winnipeg and Edmonton about \$29 million, Calgary and Vancouver over \$8 million, Halifax, \$14 million, St. John's, Nfld., and Saint John, N.B., more than \$11 million.

**Construction d'habitations dans les milieux ruraux de la Colombie-Britannique**

Le gouvernement fédéral et la Colombie-Britannique ont conclu un accord pour la construction de 350 logements dans des régions rurales et des régions éloignées de la Colombie-Britannique, au cours de cette année. La construction de 155 logements dans 20 collectivités avait été approuvée et est déjà en cours, dans le cadre de la première phase d'exécution du programme fédéral-provincial.

On a estimé la valeur de ces 155 logements à \$5.27 millions et on s'attend à ce que le coût des 350 logements atteigne \$12 millions. Ces coûts seront partagés par les deux gouvernements en cause dans la proportion de 75 pour cent et 25 pour cent respectivement.

Il y a présentement en voie de construction: 20 logements à Burns Lake, 15 à Fort Nelson et 12 à Lumby, 10 à New Hazelton, Vanderhoof et Fort St. James, huit à Clinton, 100 Mile House et Ashcroft, sept à Princeton, six à Salmon Arm, Armstrong et Oliver, cinq à Granisle, McBride, Chetwynd, Masset et Port Edward, et deux à Enderby et Creston.

Pour l'exécution de ce programme, les entrepreneurs construisent ces logements selon le programme fédéral d'aide pour l'accession à la propriété. Une fois achevés, les logements seront pris en charge par une association fédérale-provinciale et vendus aux familles admissibles qui bénéficieront d'une subvention.

Un acheteur admissible doit utiliser la subvention provinciale de \$1,000 comme mise de fonds initiale et la subvention fédérale de \$500 accordée aux nouveaux acheteurs pour payer les services à pourvoir.

Les paiements hypothécaires seront calculés d'après les moyens de chacun et la mensualité minimale sera de \$50. Par ailleurs, le paiement hypothécaire maximal par mois, comprenant principal, intérêt et taxes, ne dépassera pas 25 pour cent du revenu des acheteurs. L'excédent de ce pourcentage sera pris en charge par le gouvernement fédéral et le gouvernement provincial. Si un acheteur revend la maison avant l'expiration du terme de 25 ans du prêt hypothécaire, il doit rembourser la subvention, moins \$300 par an.

L'an dernier, 25 logements ont été construits à titre d'expérience en vertu de ce programme: 12 à Fort Nelson, sept à Port Hardy et six à Alert Bay. La British Columbia Association of Non-Status Indians (BCANSI) agissait comme entrepreneur.

**L'offre de logements locatifs de la Société provoque une réponse de 550 millions de dollars**

Les constructeurs ont formulé plus de 250 propositions visant à la construction de 23,500 logements à loyer en réponse à l'invitation du gouvernement fédéral de soumettre des propositions en vertu du programme accéléré de logements à loyer.

Les propositions requerraient quelque 550 millions de dollars, soit plus de deux fois et demie les 200 millions offerts par la Société centrale d'hypothèques et de logement. Celle-ci a offert un financement au taux d'intérêt de 8 pour cent aux constructeurs de logements locatifs à prix modeste dont les taux de loyers auront été convenus.

La réponse a été absolument sensationnelle. Ces propositions seront choisies parmi celles qui peuvent répondre le mieux aux besoins des gens; toutefois, il y aura évidemment nombre de bonnes propositions que la SCHL ne pourra pas financer avec son budget actuel. Peut-être pourra-t-on trouver un peu plus d'argent et il est possible que les prêteurs du secteur privé se chargent de certains de ces projets. Les récentes modifications apportées à la Loi nationale sur l'habitation permettent d'offrir des subventions annuelles de réduction d'intérêt allant jusqu'à \$900 par logement pour les constructeurs qui peuvent obtenir un prêt hypothécaire assuré aux termes de la LNH de la part d'un prêteur agréé et qui veulent conclure une entente avec la Société au sujet des loyers.

Ces propositions sont venues de toutes les provinces ainsi que des Territoires du Nord-Ouest.

La plus forte proportion venait de Toronto, où les constructeurs ont soumis des propositions comportant plus de 143 millions de dollars. Les propositions en provenance de Montréal se sont élevées à près de 80 millions, celles de Winnipeg et d'Edmonton à environ 29 millions, celles de Calgary et de Vancouver à plus de 8 millions, celles de Halifax à 14 millions et celles de Saint-Jean (T.-N et N.-B.) à plus de 11 millions.

### **Ottawa and Ontario Renew Rent Supplement Agreement**

The federal and Ontario governments have renewed the Rent Supplement Program which integrates lower-income families into the general community. Agreement has been reached for the provision of 1,800 units in 1975, the largest single approval authorized since the program was introduced in 1971. The Rent Supplement Program currently subsidizes 3,324 units province wide.

Total subsidy costs for 1975 are estimated at \$7.2 million with the federal share, through Central Mortgage and Housing Corporation, being 50 per cent. The province contributes 42.5 per cent and the municipality the remaining 7.5 per cent.

The Rent Supplement Program is an effective alternative to the concentration of lower-income families in public housing projects. Aside from the social benefits, a main advantage of the program is that capital investment is not required by either government. This means funds can be made available for other social housing programs.

While the program does not produce new or additional units, this is more than offset by the social benefits. The approach does not replace the traditional methods of providing social housing through construction, but it does complement it.

Operation of the program begins when the province applies to CMHC for approval in principle to proceed in securing a specific number of units for the year.

The Ontario Housing Corporation then seeks agreements with rental property owners for a specific number of units that are leased to lower-income families selected from the OHC waiting list for rent-geared-to-income housing. The difference between the market rent and the actual rent paid by the tenants is covered by the three levels of government.

Units for the program are also obtained through other means, such as the Special Rental Housing Program in which financial incentives are offered by CMHC to developers of rental housing in low vacancy areas. The province funds a similar initiative, the Accelerated Rental Housing Program. Twenty-five per cent of the units produced are reserved for the Rent Supplement Program.

The provincial Community Integrated Housing Program offers secondary financing, at below market levels, to developers to cover 35 per cent of development costs with up to 25 per cent of the units reserved for the Rent Supplement Program for a minimum period of 15 years.

### **Saskatchewan, Federal Government Sign Rural and Native Housing Pact**

A cost-sharing agreement has been signed between the federal government and Saskatchewan which commits both governments to a special program aimed at providing improved housing for low-income rural and native peoples in the province.

The agreement calls for the federal government to pay 75 per cent and Saskatchewan 25 per cent of the capital costs of building or acquiring housing for low-income people in communities of 2,500 persons or less, that have been designated by the partners. The two governments have also agreed to share, in the same ratio, any operating losses which arise in making this housing available for rent or purchase at a cost people can afford.

The agreement is part of the federal government's Rural and Native Housing Program, administered by Central Mortgage and Housing Corporation. The main goal of the program is to create, or rehabilitate, 50,000 housing units for rural and native peoples throughout Canada within a five-year period. In Saskatchewan, the agreement calls for provision of 2,000 units within five years.

With back-up support from the two levels of government, the people benefiting from this program will be encouraged to participate, at a community level, in the planning, building and administration of their housing.



### **Ottawa et l'Ontario renouvellent l'accord relatif au supplément de loyer**

Le gouvernement fédéral et le gouvernement ontarien ont renouvelé l'accord relatif au programme de supplément de loyer, qui permet d'intégrer les familles à revenu modique dans les collectivités existantes.

Cet accord prévoit la réalisation de 1,800 logements en 1975, le plus grand nombre qui ait jamais été autorisé depuis l'adoption du programme en 1971.

Le programme de supplément de loyer subventionne présentement 3,324 logements dans toute la province.

La valeur totale des subventions à verser pour 1975 est d'environ \$7.2 millions, dont le gouvernement fédéral, par l'entremise de la Société centrale d'hypothèques et de logement, paye 50 pour cent. La province fournit 42.5 pour cent et la municipalité 7.5 pour cent.

Ce programme constitue une formule très efficace pour empêcher la concentration de familles à revenu modique dans les ensembles de logements sociaux. En plus des avantages d'ordre social, un des principaux avantages de ce programme est qu'aucun des gouvernements n'est obligé de faire un investissement de capital, ce qui permet d'utiliser ces fonds à d'autres programmes de logements sociaux.

Même si le programme ne produit pas de nouveaux logements, cet effet est plus que contrebalancé par les avantages sociaux et cette façon d'aborder la question ne remplace pas les méthodes traditionnelles qui consistent à construire de nouveaux logements sociaux, mais les complète.

La gestion du programme commence lorsque la Province demande à la Société son approbation de principe pour procéder à la réalisation d'un nombre précis d'unités au cours de l'année.

La Société d'habitation de l'Ontario cherche alors à conclure des ententes avec les propriétaires de logements à louer à l'égard d'un nombre précis de logements loués à des familles à revenu modique qui sont choisies dans une liste d'attente de la SHO en ce qui concerne les habitations dont le loyer est proportionnel au revenu des locataires. L'écart entre le loyer du marché et le loyer réel payé par le locataire est comblé par les trois paliers de gouvernement.

On a aussi recours à d'autres moyens pour rendre des logements disponibles en vertu de ce programme et il faut mentionner le programme spécial de logements à loyer, selon lequel la Société offre certains avantages financiers aux entrepreneurs généraux qui construisent des logements à loyer dans les secteurs où les taux d'inoccupation des logements sont bas. La Province finance une initiative

semblable qui se nomme Accelerated Rental Housing Program. Vingt-cinq pour cent des logements ainsi produits sont réservés pour le programme de supplément de loyer.

Le Community Integrated Housing Program, institué par la Province, offre un mode de financement secondaire à des taux inférieurs à ceux du marché, afin d'aider les entrepreneurs à payer 35 pour cent des coûts d'aménagement et alors 25 pour cent des logements sont réservés au programme de supplément de loyer pour une période minimale de 15 ans.

### **Pacte fédéral-provincial relatif au logement des ruraux et autochtones de la Saskatchewan**

Le gouvernement fédéral et la Saskatchewan ont conclu un accord à frais partagés aux termes duquel les deux gouvernements s'engagent à mettre sur pied un programme spécial visant à offrir des logements de qualité supérieure aux autochtones et aux ruraux à faible revenu de la province en question.

Aux termes de cet accord, le gouvernement fédéral versera 75 pour cent et la province 25 pour cent des coûts en immobilisations relatifs à la construction ou à l'achat de logements pour des familles à faible revenu dans les communautés de moins de 2,500 âmes, désignées par les deux parties. Les deux gouvernements ont également décidé de partager, dans la même proportion, les pertes d'exploitation résultant de la location ou de la vente de ces logements aux personnes qui peuvent y accéder financièrement.

Cette entente s'inscrit dans le cadre du programme fédéral relatif aux ruraux et aux autochtones dont la SCHL détient la responsabilité. L'objectif principal de ce programme est de créer ou rénover 50,000 logements pour les ruraux et les autochtones de tout le Canada dans les cinq années à venir. Pour la Saskatchewan seulement, le programme prévoit la création de 2,000 logements dans cette période de temps.

Avec l'appui actif des deux gouvernements, les intéressés seront encouragés à participer, au niveau communautaire, à la conception, construction et administration de leurs logements.

### **Ontario, Ottawa Sign Housing Agreements**

The federal and Ontario governments will extend cost-sharing arrangements for the provision of housing to low-income people.

The agreements cover housing for rural and native people and for low-income people occupying units in non-profit and co-operative housing projects.

Under the federal Rural and Native Housing program (Section 40 of the National Housing Act), the Federal Government will pay 75 per cent and Ontario 25 per cent of the capital cost of building or acquiring housing for low-income people in rural areas. They will also share, in the same proportion, the operating losses which arise from making this housing available at a cost people can afford.

Under the rent subsidy program (NHA Section 44 1b) the Federal Government and Ontario agree to share, on the usual cost-sharing basis, the subsidy involved in housing low-income people in certain non-profit and co-operative housing projects, at rates related to their income. Generally, up to 25 per cent of the family units in any one project may be eligible for assistance but the two governments may agree to make exceptions in special cases. There is no restriction on the proportion of units for senior citizens which may be subsidized.

### **\$35.8 Million in Federal Housing Loans for Quebec**

Forty-three construction projects totalling 1,744 dwelling units for people in the low-income category will be financed by Central Mortgage and Housing Corporation (CMHC) with the financial participation of the Quebec Housing Corporation (QHC).

Loans in the amount of \$35,833,199 or 90 per cent of the value, were granted by CMHC under the agreements concluded between the two Corporations. The remaining 10 per cent is provided by the Quebec Housing Corporation. These loans are granted under the 1970-71, 1972, 1973 and 1974 master agreements concluded between the two Corporations.

### **CMHC Increases AHOP Price Limits**

A general increase in maximum house prices eligible for assistance under the federal Assisted Home Ownership Program was announced April 4.

The effect is to make AHOP assistance available to more Canadian families, particularly in high-cost areas, by adjusting the program requirements to current houses prices.

In order to be sensitive to local conditions, houses which may be purchased under the plan range in price up to certain maximum limits according to market area. Maximum eligible incomes vary according to the number of children, and other factors.

The following are maximum house prices in some typical communities.

Halifax, \$36,000; Montreal, \$29,000; Quebec City, \$28,000; Metro Toronto, \$43,000; Kingston, Ontario, \$31,000; Winnipeg, \$33,000; Regina, \$31,000; Calgary, \$33,000; Vancouver, \$43,000.

The objective of AHOP is to assist families with one or more children to buy a new modestly-priced house without spending more than 25% of their income for monthly mortgage payments and municipal taxes.

### **L'Ontario et Ottawa signent des accords de logement**

Le gouvernement fédéral et l'Ontario ont signé des accords qui permettront aux deux gouvernements d'étendre les arrangements de partage des coûts en vue de fournir des logements aux personnes à faible revenu.

Les accords porteront sur le logement des ruraux et des autochtones de même que sur celui des personnes à faible revenu qui occupent des logements dans les projets réalisés par des sociétés sans but lucratif et par des coopératives.

En vertu du programme fédéral de logement pour les ruraux et les autochtones (article 40 de la Loi nationale sur l'habitation), le gouvernement fédéral paiera 75%, et l'Ontario, 25%, du coût des immobilisations que représentent la construction ou l'acquisition de logements pour les personnes à faible revenu dans les régions rurales. Ces gouvernements se partageront aussi dans la même proportion les pertes d'exploitation qui découlent de cette offre d'habitations à un prix que les gens peuvent payer.

Aux termes du programme de logement à loyer subventionné (article 44 (1)b de la L.N.H.), le gouvernement fédéral et le gouvernement de l'Ontario conviennent de partager, selon la base ordinaire de partage des coûts, la subvention nécessaire au logement des personnes à faible revenu dans certains projets réalisés par des sociétés sans but lucratif ainsi que par des coopératives, moyennant des loyers proportionnels à leurs revenus. En général, jusqu'à 25% des logements familiaux d'un projet donné peuvent faire l'objet d'une aide; toutefois, les deux gouvernements peuvent consentir à faire des exceptions dans certains cas particuliers. Il n'existe aucune restriction quant à la proportion de logements destinés aux personnes âgées qui peuvent faire l'objet d'une subvention.

### **Prêts à l'habitation de l'ordre de \$35.8 millions au Québec**

Quarante-trois projets de construction représentant 1,744 unités de logement pour personnes à faible revenu seront financés par la Société centrale d'hypothèques et de logement (SCHL) avec une participation financière de la Société d'habitation du Québec (SHQ).

Des prêts d'une valeur globale de \$35,833,199, ou équivalant à 90 pour cent de la valeur, ont été consentis par la SCHL en vertu des accords intervenus entre les deux sociétés. Le solde est fourni par la Société d'habitation du Québec. Ces prêts sont accordés en vertu des accords directeurs de 1970-1971, 1972, 1973 et 1974 conclus entre les deux organismes précités.

### **La SCHL relève les prix maximaux pour l'acquisition d'habitations**

Une hausse générale des prix maximaux admissibles concernant les habitations qui peuvent faire l'objet d'une assistance financière en vertu du programme fédéral d'aide pour l'accession à la propriété a été annoncée le 4 avril 1975.

La conséquence en est que ce programme d'aide financière sera mis à la disposition d'un plus grand nombre de familles canadiennes, surtout dans les localités aux coûts élevés, au moyen d'un rajustement des exigences du programme selon les prix courants de l'habitation.

Afin de répondre aux conditions locales, le prix des habitations qui peuvent être acquises aux termes du plan s'inscrit dans une échelle qui atteint certaines limites maximales selon les marchés locaux. Les revenus maximaux acceptables varient d'après le nombre d'enfants par famille et suivant d'autres facteurs.

L'objectif du PAAP consiste à aider les familles comptant un ou plusieurs enfants à acquérir une maison neuve à prix modéré sans dépenser plus de 25% de leur revenu pour les versements hypothécaires mensuels et pour les taxes municipales.

Les familles admissibles reçoivent une aide de la Société centrale d'hypothèques et de logement sous forme d'un prêt hypothécaire consenti à un taux d'intérêt qui peut baisser jusqu'à huit pour cent et, si nécessaire, d'autres subventions allant jusqu'à \$1,200 par année et visant aussi à réduire l'intérêt. Dans certains cas, cette aide peut diminuer les taux d'intérêt effectifs jusqu'à six pour cent. En 1974, la Société a aidé plus de 18,000 familles de cette façon, soit au moyen de prêts hypothécaires dont le montant global a atteint 435 millions de dollars. Le revenu moyen de ces 18,000 familles se situait à \$9,836 l'an dernier.

Les récentes modifications à la Loi nationale sur l'habitation étendent la portée du PAAP de façon à permettre à la Société de fournir des subventions réduisant l'intérêt et ce, d'une somme pouvant aller jusqu'à \$1,200 par année à l'intention des familles admissibles qui obtiennent des prêts assurés aux termes de la LNH de la part des prêteurs agréés. Dans le cas des anciens combattants, l'aide prévue par ce programme d'assistance financière en vue de l'acquisition d'une habitation peut être complétée par d'autres subventions de la part du ministère des Affaires des anciens combattants.



### **New Septic Tank Policy**

A new policy regarding federal loans for the purchase of housing served by septic tanks, was announced June 19.

Central Mortgage and Housing Corporation makes or insures loans for housing under various sections of the National Housing Act and, in some circumstances, these loans are not available to houses served with septic tanks.

Since 1961, CMHC has made such loans in rural areas where there are no sewer services and where none are expected, or in urban areas where sewer services are obviously impractical, or where the septic tanks are likely to be replaced by sewers within three years.

The new guidelines set out the conditions under which CMHC will finance housing on septic tanks in rural areas, rural communities and urban fringe areas.

In rural areas, CMHC will make loans to homeowners using septic tanks where the province will certify that the installation will cause no pollution.

In rural communities, CMHC will, first of all, extend every possible assistance for the installation of sewer services. Recent amendments to the National Housing Act significantly increase the help available for smaller communities. However, where the community can show that regular sewage facilities are not economically feasible and where the province will certify that the proposed septic tank system would meet all of its requirements, then CMHC will consider loans. An important consideration will be the protection of prime agricultural land.

In urban fringe areas CMHC will approve loans under three circumstances: for additional construction in existing subdivisions already approved by CMHC for septic tanks; on lands which are not designated, or likely to become, a growth area within 10 years and where sewer services are not feasible; where the applicant is a farmer, or engaged in a related kind of work.

In many cases septic tanks are perfectly acceptable and have no undesirable effects. Certain constraints have been placed on their use because CMHC has no desire to encourage or support, through its lending policy, either soil pollution or unplanned, undesirable urban growth.

The ultimate resolution of the problem will be achieved when CMHC lending policy for septic tanks and comprehensive provincial settlement plans can be related to one another. Within these plans, loans could be made or withheld on the basis of ecological factors, financial needs and growth plans. Areas could be designated in which septic tanks are an acceptable alternative.

### **Ottawa and New Brunswick**

#### **Sign Agreement for Rural and Native Housing**

The federal government and the Province of New Brunswick have completed administrative arrangements to implement housing and rehabilitation activities under the new Rural and Native Housing Program.

Under the program, a federal forgivable loan of up to \$2,500 will be combined with a four percent, 15-year amortized mortgage loan from the New Brunswick Housing Corporation to provide a maximum of \$5,000 per unit to assist in upgrading and rehabilitation of the province's rural housing stock.

The program will be available in all unincorporated areas of the province and in villages with populations of 2,500 or less. The program is to provide or upgrade individual water and sewage systems, plumbing, heating and electrical facilities and to bring the structure of the home up to standard.

The proportion of loan or grant will be determined by the income of the occupants of the housing unit. The maximum qualifying income under the program will be \$7,200.

The new housing provisions of the program as defined in the rural and native housing agreement signed by the federal government and New Brunswick will begin with the current building season. To implement the program, the federal agency, Central Mortgage and Housing Corporation, and the provincial agency, the New Brunswick Housing Corporation, will initiate meetings with the Métis and Non-Status Indian Association and the Department of Social Services to determine the number and location of housing units throughout the province. By involving these groups in the initiation of the program, it is intended that not only will the individual obtain the benefit of improved housing, but will become involved in the actual construction of the homes.

The program will be financed on a 75% —25% basis between the federal and provincial partnership with the federal share being 75%. On completion, the units will be sold on a lease-purchase agreement with carrying charges adjusted to the occupant's income. After five years of satisfactory occupancy, the lease-purchase arrangement will be replaced with a deed and mortgage loan. Some 70 housing units are expected to be started in the current year in New Brunswick.

### **Une nouvelle ligne d'action à l'égard des fosses septiques**

Une nouvelle ligne d'action concernant les prêts fédéraux destinés à l'achat d'habitations équipées de fosses septiques a été annoncée le 19 juin 1975.

La Société centrale d'hypothèques et de logement consent ou assure des prêts pour des habitations aux termes de divers articles de la Loi nationale sur l'habitation et, dans certaines circonstances, ces prêts ne sont pas disponibles dans le cas des habitations équipées de fosses septiques.

Depuis 1961, la Société accorde de tels prêts dans les régions rurales non munies de services d'égout et qui n'en attendent pas, ou encore dans les régions urbaines dotées de services d'égout manifestement peu pratiques ou lorsque les fosses septiques seront vraisemblablement remplacées par des canalisations d'égout dans les trois ans à venir.

Les nouvelles lignes directrices établissent les conditions en vertu desquelles la Société financera les habitations équipées de fosses septiques dans les régions rurales, dans les collectivités rurales et dans les zones périphériques des villes.

Dans les régions rurales, la Société consentira des prêts aux candidats à des propriétés équipées de fosses septiques pourvu que la Province garantisse que l'installation ne sera pas une cause de pollution.

Dans les collectivités rurales, la Société accordera en premier lieu toute l'aide possible en vue de l'installation des services d'égout. Les modifications récentes apportées à la Loi nationale sur l'habitation augmentent sensiblement l'aide mise à la disposition des collectivités de moindre taille. Toutefois, lorsque les collectivités peuvent prouver que les installations régulières d'égout ne sont pas économiquement rentables, et lorsque la Province aura garanti que le réseau proposé de fosses septiques satisfera toutes ses exigences, la Société songera alors à consentir des prêts. Toutefois, une considération importante interviendra, soit la protection des terres agricoles de premier ordre.

Dans les régions périphériques des villes, la Société n'approuvera des prêts que dans ces trois circonstances: pour la construction supplémentaire dans le cas des lotissements existants où la Société a déjà approuvé l'installation de fosses septiques; sur les terrains qui ne sont pas désignés ou qui sont sur le point de devenir une région de croissance dans un délai de dix ans, lorsque les services d'égouts ne sont pas rentables; ou lorsque le demandeur est cultivateur ou qu'il est engagé dans un travail connexe.

### **Ottawa et le Nouveau-Brunswick signent un accord relatif au logement des ruraux et des autochtones**

Le gouvernement fédéral et la province du Nouveau-Brunswick ont conclu un accord administratif visant à améliorer le logement aux termes du nouveau programme de restauration mis sur pied pour les ruraux et les autochtones.

Selon ce programme, un prêt fédéral non remboursable pouvant s'élever jusqu'à \$2,500 sera incorporé au prêt hypothécaire que la Société d'habitation provinciale consent à quatre pour cent pour quinze ans afin de fournir une somme maximale de \$5,000 par unité en vue d'améliorer la qualité des logements existants dans la province.

Le programme pourra être appliqué dans toutes les régions de la province non constituées en corporation et dans les villages dont la population n'excède pas 2,500 habitants. Le but de ce programme est de fournir ou d'améliorer le système d'alimentation en eau et le réseau d'égout, la plomberie, le chauffage et la distribution d'électricité, ainsi que de remettre les charpentes en bon état.

Le montant du prêt ou de la subvention sera calculé en fonction du revenu des occupants, le revenu maximal permettant de bénéficier de cette forme d'aide ne pouvant dépasser \$7,200 annuellement.

Les nouvelles dispositions seront appliquées dès le début de la saison propice à la construction. Afin de lancer le programme, la Société centrale d'hypothèques et de logement et la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick organiseront des rencontres avec les délégués de l'Association des Métis et des Indiens sans traité et du ministère des Services sociaux afin de déterminer le nombre et l'emplacement des logements à améliorer dans la province. Cette initiative a pour but de donner à ces groupes la possibilité d'améliorer leurs logements et de s'impliquer dans la construction de nouveaux logis.

Le financement du programme sera assuré par les gouvernements fédéral (75 pour cent), et provincial (25 pour cent). Les logements terminés seront vendus selon un accord location/achat et les versements mensuels seront calculés en fonction du revenu de l'occupant. Après cinq ans d'occupation satisfaisante, l'accord location/achat sera remplacé par un prêt hypothécaire notarié. A noter que 70 logements devraient être entrepris cette année au Nouveau-Brunswick.









Central Mortgage  
and Housing Corporation

Société centrale  
d'hypothèques et de logement

---

**Living Places**

---

**Cadres de vie**

**75/3**



### Table of Contents

2	Mon Sheong Home
10	Inglewood-Ramsay
20	AHOP flip-flop
24	Zero Lot Line
32	Co-operative in Lower Town
38	Housing for the Seventies
42	Housing Highlights

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.

### Table des matières

3	La résidence Mon Sheong
10	Inglewood-Ramsay
21	Nouveaux propriétaires autochtones
25	Le principe de "zero lot line"
33	La naissance d'une coopérative
39	Action logement
43	La SCHL annonce

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 Podoski, Services d'information, Société centrale d'hypothèques et de logement, Ottawa, K1A 0P7.



# Mon Sheong Home for Elderly Chinese

by Forbes Brown

福

壽

<sup>2</sup>  
FU - LUCK,  
HAPPINESS

<sup>4</sup>  
SHOU - LONG LIFE

*Mr. Brown is administrative officer at the Toronto Branch Office of Central Mortgage and Housing Corporation.*

The sun's rays were streaming in the long narrow windows of the second floor sitting room when I met Mrs. How Lee, a 90-year-old Chinese lady now living in one of Toronto's newest homes for the elderly. She mused on her life as a market gardener and impatiently waited for Sunday when her family would visit. She told me, through an interpreter, that she did all her own sewing until recently when her eyesight failed.

### Official opening

Such was my introduction to the elderly folk of Mon Sheong Home for the Aged which was officially opened March 17, 1975 on D'Arcy Street in the Dundas and Beverley area of the City. Ontario Premier William Davis and Peter Stollery, M.P. for the riding in which the Home is located, attended the opening ceremonies as did representatives of Central Mortgage and Housing Corporation which helped finance the project. The cornerstone had been laid April 30, 1974 by former Governor-General Roland Michener who is patron of Mon Sheong Foundation, the non-profit group that sponsored the Home.

D'Arcy Street is situated in an older part of downtown Toronto and the houses in this predominantly Chinese community are neatly kept. The choice of location for this senior citizens' home was ideal since it is close to stores and churches of the same ethnic background. The tree-lined streets lend themselves to leisurely strolls for the residents and enhance the approach to the five-storey red-brick building with a large round window in the foyer.

### Facilities offered

The administrator of the Home, Olive Yuen, was my interpreter and gave me a guided tour of the building describing its facilities. Accommodation for 65 persons is provided in three single and 31 double rooms. A two-piece washroom is shared between every two bedrooms. The fully air-conditioned building is serviced by two elevators, one large enough to accommodate a bed or stretcher. Doctors are on call at all times and 24-hour nursing care is available seven days a week. Both men and women are located on the same floor.



## La résidence Mon Sheong pour personnes âgées d'origine chinoise

par Forbes Brown

*M. Brown est agent administratif à la succursale de Toronto de la Société centrale d'hypothèques et de logement.*

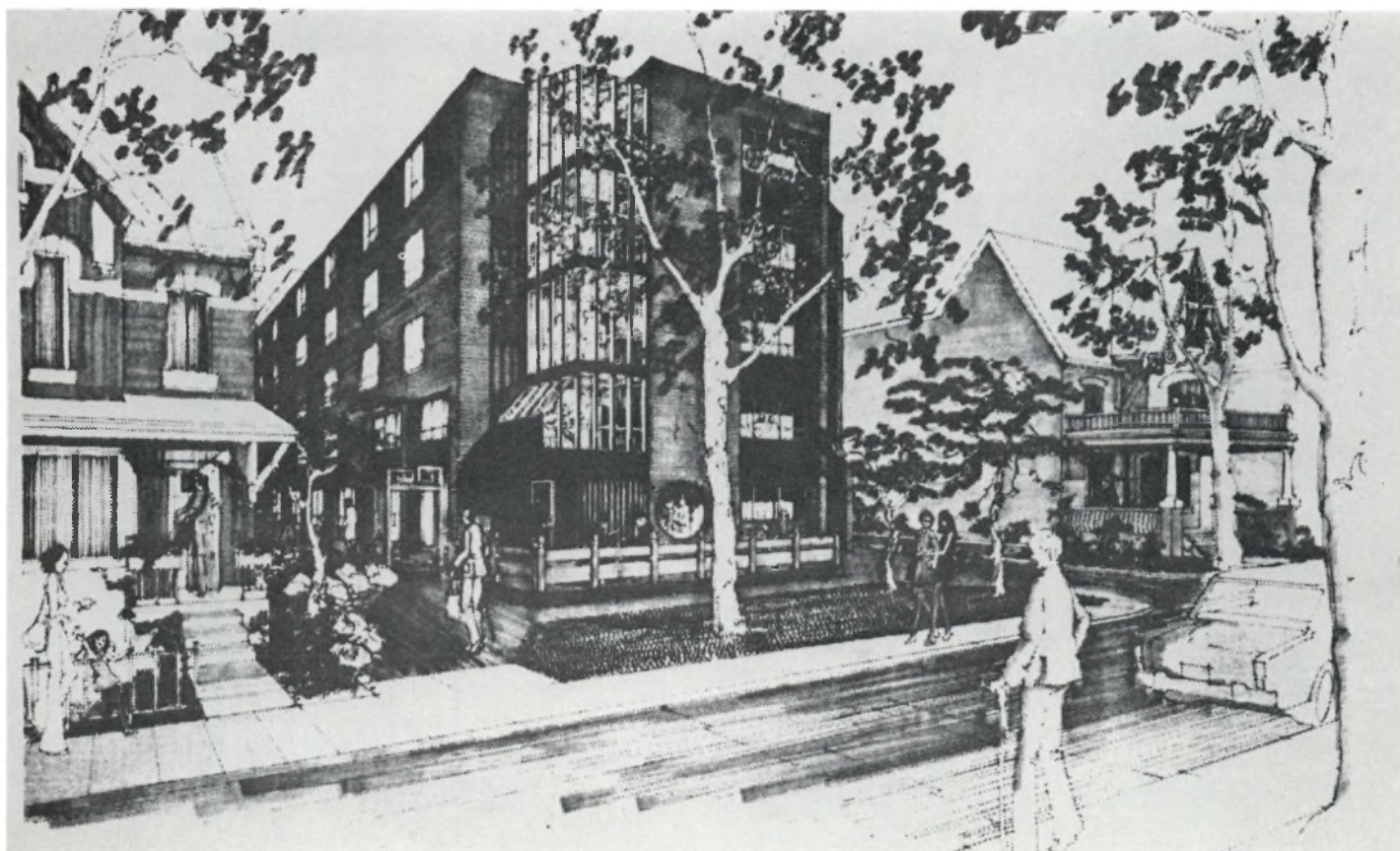
Les rayons du soleil dansaient gaiement dans le salon du deuxième étage où je fus présenté à Mme How Lee, une dame d'origine chinoise, qui vit désormais dans une des plus récentes maisons pour personnes âgées de Toronto. Car Mme Lee a quatre-vingt-dix ans... Après quelques considérations sur sa vie passée, elle m'avoua qu'elle attendait dimanche avec impatience – car elle devait recevoir sa famille ce jour-là – et ajouta qu'elle faisait elle-même tous ses travaux de couture, jusqu'à tout récemment.

Tel a donc été mon premier contact avec les locataires de la résidence Mon Sheong, officiellement inaugurée le 17 mars 1975 par le Premier ministre ontarien, William Davis, par M. Peter Stollery, député de la circonscription dans laquelle se trouve le foyer – le quartier Dundas – Beverley – et par des représentants de la Société, laquelle a financièrement aidé à mener à bien le projet. La première pierre de la résidence, située d'Arcy Street, avait été posée le 30 avril 1974 par l'ancien gouverneur général Michener, l'un des protecteurs de l'organisme sans but lucratif cautionnant le projet, la Mon Sheong Foundation.

D'Arcy Street se trouve dans une partie ancienne du centre-ville de Toronto et les maisons de ce quartier majoritairement chinois sont fort bien entretenues. Il s'agissait donc d'un emplacement idéal pour le foyer, près des boutiques spécialisées et des lieux du culte de l'une des nombreuses ethnies qui habitent la métropole. Les rues de ce quartier, bordées d'arbres, invitent à la promenade et agrémentent le cadre dans lequel est situé l'immeuble de brique rouge, haut de cinq étages et dont l'entrée principale s'orne d'une grande fenêtre circulaire.

Située dans la partie ancienne du centre de Toronto, la résidence sino-canadienne est entourée de rues ombragées qui incitent à la promenade.

Mon Sheong Home is situated in an older part of downtown Toronto. Housing in this predominantly Chinese community is neatly kept and the tree-lined streets are ideal for leisurely strolls.





A quiet dignity pervades the residence. The main lobby, sitting room and dining room, all located on the ground floor, give a feeling of spaciousness despite the limited space available. Small kitchenettes have been strategically placed close to sitting areas so residents can prepare snacks. (I spotted fortune cookies tucked away in a corner of one of the cabinets.) Meals prepared in the kitchen offer both Chinese and Canadian fare, a complete and balanced diet.

Chinese and English are both in use at the Home. Miss Yuen told me that Cantonese (a Chinese dialect) and English are spoken and her staff must be able to converse in these languages with residents as well as visitors and answer enquiries from the general public. All signs and notices (including fire regulations) are clearly visible, printed in both Chinese and English. Authentic Chinese music is piped throughout the building from the sound

Each floor in the five-storey building has a sunroom, a cozy place to sit or chat. The furniture is functional as well as stylish and has a decidedly oriental flavour.

Chaque étage du foyer comporte un salon calme et ensoleillé où les locataires se rencontrent dans un décor mariant les styles oriental et occidental.

centre located in the office, which also has a public address system to summon staff.

The floor I toured was bright and cheery, white being the predominant colour with charcoal grey and red contrasts highlighted by yellow, white and orange curtains. Each floor of the five-storey building has a sunroom built into the south-west corner, a cozy spot to sit and read or chat or tend the plants which liberally dot all areas. The furniture is functional as well as stylish, with a decidedly oriental flair. Tables and chairs have smooth edges and rounded corners to prevent accidents.

#### First occupants

The first occupant to move to the Home arrived on May 7. Daisy Chin was born in 1897 in Kwang Chow province in China and is thoroughly enjoying her life at Mon Sheong. Only ten men and women had taken up occupancy at the time I visited the Home, with many to follow during the succeeding weeks from the surrounding community and other senior citizens' homes.

I also spoke to Mrs. T. W. Chu who came to Canada from China twenty years ago and settled first in Chelmsford, near Sudbury, where she ran a laundrette. Her family lives in Bracebridge and in New York; her favourite pastimes are crocheting and knitting. Another immigrant to Canada from Canton Province is Mr. L. S. Wen, who has been a cook in many areas of Ontario. He came to Mon

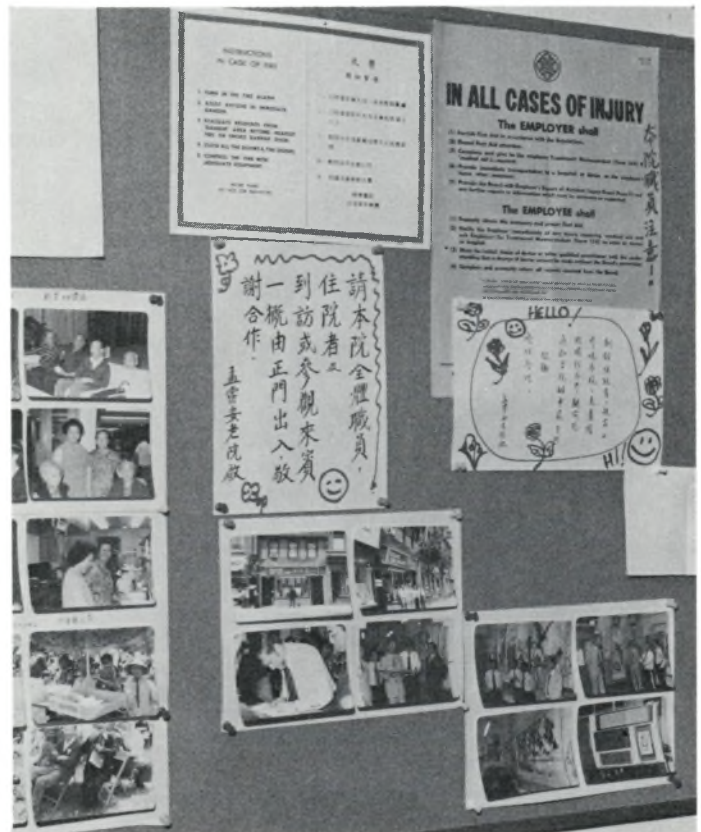


L'administratrice du foyer, Mlle Olive Yuen, mon interprète bénévole, devait également me servir de guide ou plutôt de cicérone. Mon Sheong peut accueillir soixante-cinq personnes réparties en 31 chambres doubles et trois chambres privées, une toilette étant commune à deux pièces. L'immeuble, entièrement climatisé, est desservi par deux ascenseurs dont l'un est assez vaste pour recevoir un lit ou une civière. Les médecins sont disponibles en permanence et un centre de premiers soins offre ses services de nuit et de jour. La discrimination sexuelle n'existe pas et hommes et femmes partagent le même étage . . .

Calme et dignité caractérisent la résidence. L'entrée principale, le salon et la salle à manger ouvrent sur le rez-de-chaussée et créent une atmosphère de spaciosité en dépit d'un espace relativement limité. De petites cuisines secondaires ont été aménagées à proximité des zones de rencontres, en vue de futures collations. (J'ai aperçu un plat de "fortune cookies" sur une desserte! . . .)

Quant à la cuisine principale, elle offre une sélection de mets chinois et canadiens, combinaison ethno-culinaire qui semble satisfaire tout le monde. Sur le plan des échanges, le bilinguisme est de rigueur et le chinois et l'anglais sont indistinctement employés pour les locataires comme pour les visiteurs. Les avis et informations sont également imprimés en anglais et en cantonais, une variante du chinois traditionnel abondamment parlée à Mon Sheong. Seule la musique, transmise dans tout l'immeuble à partir d'un centre émetteur situé à l'administration, est intégralement orientale.

L'étage que j'ai visité est caractérisé par la clarté et la gaieté, la décoration faisant appel au blanc principalement, auquel s'ajoutent les couleurs complémentaires anthracite et rouge et les rideaux blanc et orange. Chacun des cinq étages de l'immeuble possède une pièce commune orientée vers le sud-ouest, donc pleinement ensoleillée, où se rencontrent les locataires pour lire, converser ou soigner les multiples plantes vertes qui agrémentent le site. L'ameublement, simple et soigné, dénote une touche d'orientalisme allié à un sens pratique poussé: tables et chaises sont dépourvues d'angles vifs et d'arêtes coupantes, pour prévenir de possibles accidents.



- Eric Trussler Photography

Le bilinguisme est à l'honneur sur le tableau d'affichage de l'entrée . . .

The main floor bulletin board carries notices in both Chinese and English.



Sheong from Laughlin Lodge, another home for the elderly, and enjoys going out for walks in the area. He proudly showed me pictures of his son and grandchildren in Hong Kong which had just arrived in the mail. Another man, still quite spry, who has been in Canada over sixty years was Mr. Wai Chong. He has many relatives still living in Hong Kong and Singapore.

Two Chinese newspapers are provided free to the residents, Miss Yuen explained, "The Express" and "The Shing Wah Daily News". A beauty parlour is being equipped in the building and the tuck shop is located right by the main lobby for convenience. A small chapel offers interdenominational services, but the residents are encouraged to attend local churches so they will feel part of the community in which they live. Space is also available

Both Chinese and Canadian dishes are prepared in the kitchen. The large pans on the left are used in the preparation of Chinese food.

Plats canadiens et recettes chinoises font bon ménage dans la vaste cuisine de Mon Sheong.

for physiotherapy and additional staff will be hired when required. Instruction in arts and crafts will also be provided during certain periods in the week.

### Project history

The Mon Sheong Foundation was formed in 1965 by a number of professional people in the Chinese community who were concerned about the lack of accommodation for elderly Chinese. The Foundation took the name of a resident of Ancient China who fed the needy.

The first bid for land in the central core was made in 1967 but this was turned down. Funds were not readily available and the group began looking for a site as far afield as Brampton. However, they soon realized that the best spot for their project was downtown Toronto and the search intensified during 1969 and 1970. Negotiations were begun on four adjacent properties on D'Arcy Street and the site purchased for \$150,000. A campaign was launched to raise funds in 1970-71 and the first architectural plans prepared and presented to City Hall. After several delays, revised plans were submitted to the Municipal Board, the Foundation obtained a building permit and a fund-raising campaign began to raise the necessary \$1,400,000. In the meantime, preliminary negotiations were carried out with the Toronto Branch Office of Central Mortgage and Housing Corporation to arrange mortgage financing.



Les dix premiers occupants de Mon Sheong ont fait leur apparition à partir du 7 mai et l'une d'entre eux, Mme Daisy Chin, née en 1897 dans la province de Kwang Chow, est ravie de sa nouvelle existence au sein de la communauté qui n'a fait que croître en importance depuis cette date. J'ai rencontré également Mme T. W. Chu, venue de Chine il y a vingt ans, établie près de Sudbury où elle dirigeait une petite blanchisserie. Les membres de sa famille vivent à Bracebridge et à New York et ses passe-temps favoris sont le crochet et le tricot. M. L. S. Wen, autre néo-canadien en provenance de la Province de Canton, a été cuisinier en divers points de l'Ontario. Venu d'un autre foyer pour personnes âgées, Laughlin Lodge, il pratique activement la marche et me montre fièrement des photographies récentes de son fils et de ses petits-enfants demeurés à Hong Kong. Un de ses compagnons, tout aussi vif, M. Wai Chong, a passé soixante ans au Canada et possède encore de la famille à Hong Kong et à Singapour.

Deux journaux rédigés en chinois sont offerts gracieusement aux locataires, m'explique Mlle Yuen: "The Express" et "The Shing Wah Daily News". L'immeuble renferme un salon de coiffure et une confiserie, ainsi qu'une petite chapelle multiconfessionnelle, sorte d'"appoint" aux divers lieux du culte avoisinants. Des soins physiothérapeutiques seront bientôt dispensés sur les lieux, ainsi que des cours artistiques et artisanaux.

La Mon Sheong Foundation a été constituée en 1965 par un groupe de professionnels de la communauté chinoise qui s'inquiétaient du manque de locaux où loger les ressortissants âgés et le nom choisi pour le foyer est celui d'un philanthrope de la Chine impériale bien connu pour son esprit charitable.

Une première tentative en vue de trouver un terrain disponible au coeur de la ville échoua en 1967. Les fonds n'étaient pas disponibles et le groupe orienta ses recherches dans la région, allant même jusqu'à Brampton. On en arriva cependant à la conclusion que rien ne saurait remplacer un quartier central comme lieu d'implantation et les recherches s'intensifièrent en 1969 et 1970. Des négociations furent entreprises à propos de quatre propriétés adjacentes situées le long

de d'Arcy Street et l'acquisition de l'ensemble fut conclue pour \$150,000. Une campagne fut lancée en 1970-71 afin de recueillir des fonds et les premiers plans architecturaux furent soumis à l'Hôtel de ville, ultérieurement suivis de plans révisés que le Conseil municipal accepta. La Foundation obtint son permis de construire et la campagne se poursuivit en vue de trouver les \$1,400,000 nécessaires. Entre-temps, des rapports avaient été établis avec le bureau torontois de la SCHL afin que soit conclu un financement hypothécaire.

Coopération et assistance actives furent reçues de la part de la communauté chinoise de Toronto, forte de quelque 50,000 membres. Une aide très précieuse, en particulier, fut celle de M. James Pon, ingénieur de sa profession et ex-président de la Foundation dont les efforts jamais démentis, non plus que ceux du Comité entier, permirent de mener à bien le projet.

Quelques problèmes surgirent pendant la construction de Mon Sheong, notamment pour les architectes Lee, Elken et Becksted, confrontés avec les dimensions réduites du terrain (160 pieds sur 95) et la hauteur maximale de 45 pieds imposée par décrets dans cette partie de la ville. Un centre de rencontres, qui devait être construit à toute proximité, dut être éliminé faute d'espace, mais les rentrées financières rendirent possible la création d'un jardin chinois, une compensation artistique de taille!

Parallèlement au foyer proprement dit, la Foundation a mis sur pied une école de langues pour les enfants et un programme varié destiné aux groupes de tout âge. En raison de la diversité de ses activités, la Foundation a constitué un organisme "voué exclusivement à des buts charitables", ce qui lui a permis de bénéficier d'un prêt de la SCHL correspondant à 100 pour cent de la valeur d'emprunt de la propriété.

Considerable co-operation and assistance for this project was also received from Toronto's 50,000 member Chinese community. A great deal of help was given by James Pon, a professional engineer and immediate past president of the Foundation, whose continuous effort and that of the whole Committee has made the project a reality.

A few problems beset the building committee during the construction of Mon Sheong Home. The architectural firm of Lee, Elkin and Becksted was restricted in its design by the small lot (160' x 95') and the 45 foot height by-law currently enforced by the City in that area. Adjacent facilities, such as a proposed drop-in centre could not be incorporated because of lack of space, Jack Mar of the building committee pointed out, but more amenities will be provided as funds become available, including a Chinese Garden on the site.

### Financing

In addition to operating a home for the aged, the Foundation operates a language school for children and a citizenship program for all age groups through vocational counselling and guidance. Because of this diversity of activities, the Foundation had to set up a separate organization "constituted exclusively for charitable purposes" to qualify for a CMHC loan of 100% of the lending value of the project.

Once this was done, the Foundation was eligible for a loan under Section 15.1 of the National Housing Act. Approval was given February 19, 1974. Financial assistance from other sources reduced the amount of the loan to 46% of the lending value. The actual amount received was \$592,200 including a contribution of \$124,940 from CMHC which does not have to be repaid. The remaining funds were made up from a federal sales tax rebate of \$40,000, applicant's equity of \$332,300 including a grant from Metropolitan Toronto of \$65,000, and a capital grant from the Province of Ontario of \$325,000 (\$5,000 per bed).

Operating expenses are met by a provincial contribution of \$7.20 a day from the Ministry of Community and Social Services, a daily charge of \$3.00 to \$3.50 a day to residents depending on income, and fund-raising activities carried out by the Mon Sheong Foundation. All donations have been acknowledged by red tags, with Chinese writing in black, attached to the sliding doors of the tuck shop.

### Future plans

The Home is expected to be occupied exclusively by Chinese, since persons of other ethnic backgrounds would have difficulty communicating with other tenants. Future plans include a Residents' Council which will act as the voice of the folk living at Mon Sheong, according to Miss Yuen. It will listen to their complaints and needs, debate the pros and cons of issues concerning their daily life and act as liaison with the administration of the Home.

Mon Sheong is definitely a step in the right direction for senior citizens' housing of limited size. Located within a compatible ethnic community, the Home is providing a serene living place for elderly Chinese.



Arrivée à ce point, la Foundation pouvait se prévaloir d'un prêt consenti aux termes de l'article 15.1 de la Loi nationale sur l'habitation et l'approbation prit effet le 19 février 1974. L'aide financière en provenance d'autres sources permit de réduire l'emprunt à 46 pour cent de la valeur d'emprunt et le projet bénéficia finalement de la somme de \$592,200, de laquelle une subvention de la SCHL de \$124,940 n'est pas exigible.

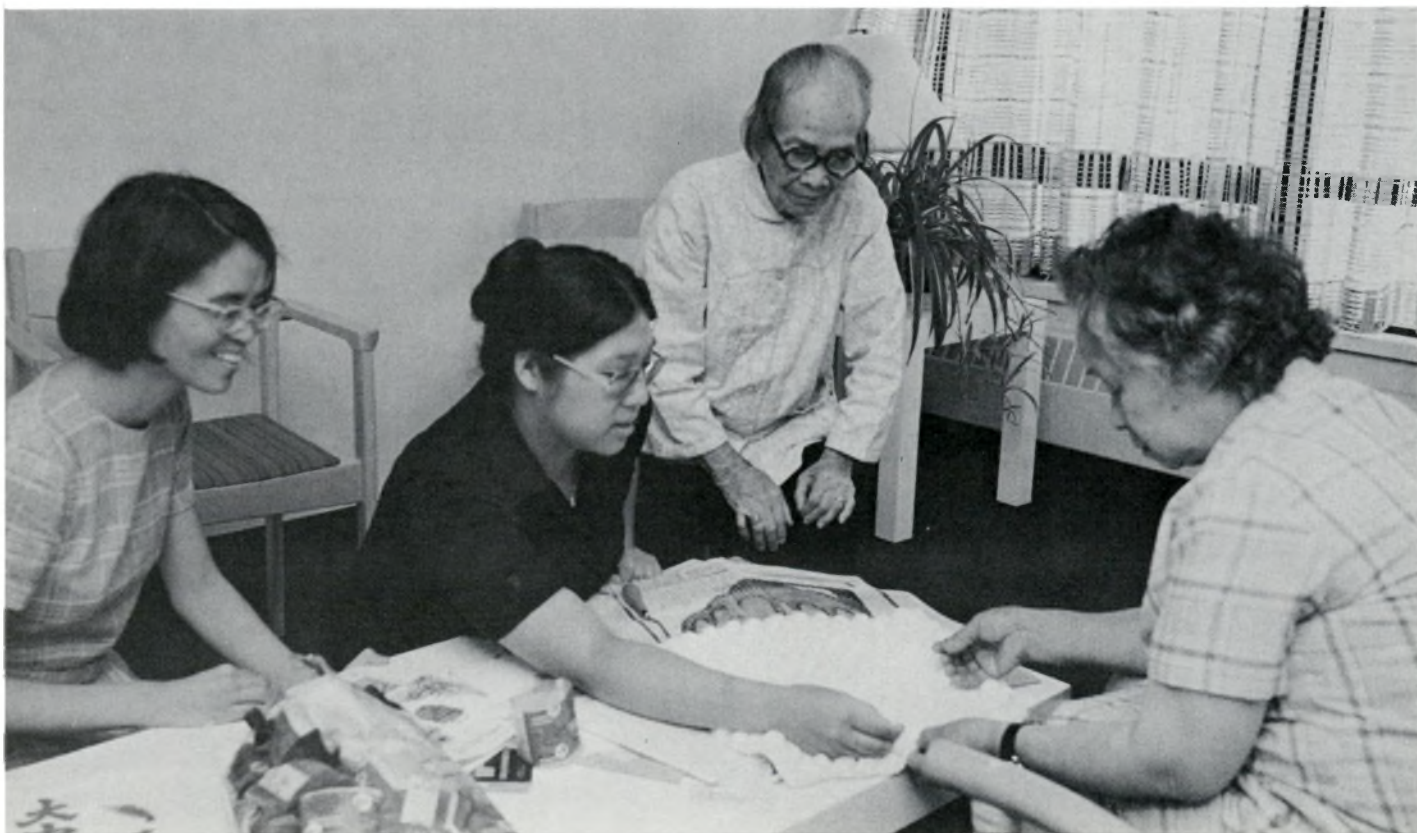
D'autres fonds provinrent de sources différentes: une remise de \$40,000 sur la taxe de vente fédérale, la mise de fonds de l'emprunteur de \$332,300 comprenant une subvention de \$65,000 du Toronto Métropolitain et enfin une subvention de \$325,000 de la province d'Ontario soit une somme de \$5,000 par lit. Afin de faire face à ses dépenses courantes, le loyer reçoit du ministère provincial des services communautaires et sociaux la somme de \$7.20 par tête et par jour et un montant de \$3.00 à \$3.50 par locataire et par jour suivant les revenus de ce dernier. Des fonds additionnels proviennent par ailleurs de certaines activités de la Foundation, ainsi que de dons divers dont les auteurs sont toujours remerciés au moyen de messages accrochés aux portes coulissantes de la confiserie.

Mon Sheong, de toute évidence, sera occupée entièrement par des personnes âgées d'origine chinoise, la raison majeure étant une question purement linguistique. Les locataires, par ailleurs, ont l'intention de fonder un conseil chargé de les représenter en toute occasion et d'établir des rapports étroits avec l'administration.

Comme le souligne Mlle Yuen, Mon Sheong offre un exemple typique de réalisation réussie dans le domaine du logement pour personnes âgées. Peut-être de futurs entrepreneurs s'inspireront-ils un jour de cette initiative "chinoise" menée sous le ciel de l'Ontario?

Des travaux pratiques sont exécutés en groupe chaque semaine.

Instruction in arts and crafts is provided during certain periods every week.



## Inglewood-Ramsay: a dying community rejuvenates itself

by Neil Mirau

*Mr. Mirau is employed in the Mortgage Administration Department at the Calgary Branch Office of Central Mortgage and Housing Corporation.*

Fifteen years ago, Calgary's Inglewood-Ramsay faced a situation all too familiar to many inner-city communities throughout the country at the time. It had become a victim of age and was being allowed to die. The reasons for the problem were as complex as they were numerous.

The community had been allowed to stagnate for the previous 30 years, new development in the area was non-existent, existing housing was slowly deteriorating and because of official neglect, the entire neighbourhood was falling prey to urban blight. Most Calgarians, although not familiar with the community as a whole, regarded it as a slum not worth saving. Indeed, under The City of Calgary's Master Plan, Inglewood-Ramsay had already been written off as a residential area and was scheduled to be phased out in order to make way for industrial expansion and a major traffic system.

Since that low point in 1960, Inglewood-Ramsay has managed a dramatic reversal of its decline. In 1973 the community was chosen as a pilot project under the Federal Government's new Neighbourhood Improvement Program (NIP). Now, thanks to NIP and a concerned, enthusiastic citizenry, what was once considered an impractical, even impossible task, is being accomplished in the community.

### **NIP and how it works**

The Neighbourhood Improvement Program and its complement, the Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP), were created in 1973 by amendments to the National Housing Act. The purpose of the programs, which are administered by Central Mortgage and Housing Corporation, is to provide a vehicle by which older, deteriorating communities and neighbourhoods may be rejuvenated and rehabilitated without destroying their social character. As opposed to the old urban renewal programs which operated on the philosophy of razing and rebuilding, NIP and RRAP are meant to preserve and improve existing dwellings and at the same time, upgrade the entire neighbourhood by providing for the improvement of community facilities, social services and amenities.

Under the legislation, CMHC not only provides funds but acts as a guide and monitor to the provinces and municipalities using the programs. The program operates on the basis of an agreement between CMHC and the province. Both provide funds to the program and these funds are allocated to municipalities which in turn designate areas that will receive the funds to carry out rehabilitation. Municipal governments also provide money to neighbourhoods designated as improvement areas.

The residents of a NIP area are to be planners and decision-makers for the rehabilitation program. It is the intent of the program that Government, especially the two senior levels should as much as possible act as an advisor and guide, while the community establishes its own plan for improvement. Before an area can be designated as a NIP area, it is essential that the residents be willing and able to take the future of the community in their own hands.

Even before the federal legislation that established NIP and RRAP was passed, the citizens of Inglewood-Ramsay had proven their willingness to participate in the redevelopment of their community. Their enthusiasm stemmed from pride in their community's long and colourful existence and their strong desire to see the district remain a peaceful place to live.

### **A community history**

The history of Inglewood-Ramsay dates back 100 years when it became the site of the first civilian settlement in Calgary. In 1875 the North West Mounted Police established an outpost at the junction of two rivers, the Bow and the Elbow on what is now the northwest corner of the community. Not long after the Mounted Police, the Canadian Pacific Railway arrived and chose Calgary as a major stop for trains making the transcontinental journey to the west coast. With the railways came the first influx of settlers and by 1883 when Calgary was incorporated, a population of 500 had established residence in what is now Inglewood-Ramsay. As the population of the area grew, Inglewood-Ramsay then known as Brewery Flats, continued to expand with little control. In a few years dwellings had been built almost at random among the labyrinth of railway tracks and industry.

To a large extent, this early development determined the future of the area. As Calgary expanded, the nucleus of the city shifted to the west of the community and soon the more prosperous residents of Inglewood-Ramsay were moving to newer, strictly residential areas away from railway tracks and industry.



## Inglewood-Ramsay: une communauté moribonde revient à la vie . . .

par Neil Mirau

*M. Mirau fait partie de la division de l'Administration des hypothèques du bureau de la SCHL à Calgary.*

Il y a quinze ans, le quartier Inglewood-Ramsay de Calgary avait à faire face à une situation hélas trop familière à beaucoup de communautés urbaines du Canada; victime du passage des ans, il était appelé à disparaître . . . Les raisons de cet état de choses étaient aussi nombreuses que complexes. La communauté, stagnante depuis trente ans, ne voyait rien s'édifier pour compenser la lente détérioration du milieu et la négligence des responsables allait conduire à la disparition du quartier. Les habitants des autres quartiers, peu familiers avec le problème, considéraient Inglewood-Ramsay comme un amas de taudis juste bons pour le pic du démolisseur. En fait, le plan directeur de la Ville considérait que sa destruction était nécessaire à l'expansion industrielle, en plus de fournir l'espace indispensable à de nouvelles voies de communication. En 1960, le sort d'Inglewood-Ramsay semblait donc scellé et le spectaculaire redressement de la situation de ce quartier mérite d'être examiné.

Choisi en 1973 comme projet pilote pour l'application du *Programme fédéral d'amélioration des quartiers*, le secteur a bénéficié de l'aide active de ses habitants qui, en retour, assistent à ce que l'on pouvait considérer comme inconcevable il y a une décennie: le retour à la vie.

Le Programme d'amélioration des quartiers, ainsi que son complément, le *Programme de remise en état des logements*, ont vu le jour en 1973, à la suite d'amendements apportés à la Loi nationale sur l'habitation.

L'objet de ces programmes, lesquels sont administrés par la Société centrale d'hypothèques et de logement, est de sauvegarder et rénover d'anciens quartiers sans pour autant altérer leur caractère propre. Cette conception se situe aux antipodes de l'ancien programme de rénovation urbaine, dont la philosophie simpliste consistait en la destruction systématique, suivie de la reconstruction pure et simple. Les nouveaux programmes, par contre, s'attachent à la préservation et à l'embellissement des immeubles vétustes, tout autant qu'à l'élévation des conditions générales de vie.



Photo - Neil Mirau

La maison de gauche a été la première à recevoir une aide financière aux termes du Programme de remise en état des logements. Sa voisine, moins décrépite, subira cependant des réfections identiques.

The house on the left was the first in Inglewood-Ramsay to receive RRAP funds. It was originally in worse condition than its neighbour which is also scheduled for repair using RRAP funds.





Photo — City of Calgary/Ville de Calgary

This house, the first landlord-owned property in Inglewood-Ramsay to receive RRAP money, needed a new foundation.

Ces logements locatifs d'Inglewood-Ramsay ont été les premiers assistés par le Programme aux termes duquel de nouvelles fondations ont été construites.

By the 1920's, Inglewood-Ramsay had expanded as far as its boundaries would permit and the area entered a period of dormancy. While other areas of the city continued to expand and flourish, the residential areas of Inglewood-Ramsay began to deteriorate. By 1960 the city decided that the area was finished as a residential district and the land that it occupied could be put to better use by the rapidly expanding industrial community and a new freeway system.

The community, however, remained intact as a social entity until 1969 when the Inglewood portion of it was chosen by a local architectural firm as the subject of a community planning course.

#### Community study, a turning point

The purpose of the course, attended by several community residents, was to probe the area's history and examine its present problems. The result of the course was a study that concluded that the community, with a comprehensive, long-term plan could not only survive, but again flourish as an environmentally attractive and socially sound residential district. The study was presented to the community at a series of public meetings and the residents response to it was, in the words of one official, "terrific". The residents saw the study as the first viable alternative to destruction in over 30 years.

A reform-minded civic government agreed with the community that rehabilitation might be possible and gave Inglewood an assurance of support. The real challenge, development of a long-term plan for rehabilitation, was however, still ahead of the enthusiastic but inexperienced Inglewood citizens.

#### Rehabilitation plans developed

In 1970 with the help of the architectural firm that first proposed the planning course for Inglewood and with the advice of CMHC, Inglewood residents began work on a long-term community plan for rehabilitation. The plan took over three years to prepare but it established a comprehensive and detailed approach to rehabilitation of the community.

The community worked largely on its own until 1972 when it received a \$50,400 grant from the Federal Government. The grant was to provide funds for the completion of the rehabilitation and redevelopment plan and to establish a community redevelopment committee which would be able to coordinate the plan and put it into action.

Appliquant son mandat, la SCHL fournit des fonds aux provinces et municipalités choisies, mais son action est assortie d'une aide définie, destinée à guider et conseiller plus qu'à contrôler, le programme étant appliqué sur la base d'un accord entre la société de la Couronne et la province. Les deux parties participent aux mises de fonds ultérieurement alloués aux municipalités, qui détermineront les zones à rénover et les montants à investir. Il est à noter que les municipalités participent, quoique modestement, au financement des travaux de restauration.

Les résidants des zones en question interviennent activement dans l'exécution du programme en soumettant leurs propres plans, les gouvernements supérieurs se bornant à leur rôle de conseillers-gestionnaires. Il est en effet essentiel, avant qu'une zone soit déclarée "à rénover", que les résidants soient déterminés – et en mesure – de prendre les décisions qui s'imposent.

Avant même la création des programmes en question, les citoyens d'Inglewood-Ramsay avaient manifesté le désir de prendre une part active à leur futur communautaire, une attitude découlant d'un vif sentiment d'appartenance à leur pittoresque cadre de vie.

Leur histoire est vieille d'un siècle et son début coïncide avec le premier établissement civil à Calgary, alors qu'en 1875, la Police montée du Nord-Ouest établit un avant-poste au confluent des rivières Bow et Elbow, sur l'emplacement actuel de l'angle nord-ouest du quartier. Suivant de près les forces policières, le Canadien Pacifique choisit Calgary à son tour, mais en vue d'y créer une étape fonctionnelle à l'usage des trains transcontinentaux se dirigeant vers l'Ouest. Les premiers colons suivirent naturellement la voie ouverte par le rail et vers 1883, Calgary étant constituée en ville, une population de cinq cents personnes s'était groupée sur l'actuel site d'Inglewood-Ramsay, connu alors comme le lieu-dit "Brewery Flats" . . .

La croissance s'accroît à l'aveuglette et, quelques années plus tard, les bâtiments les plus hétéroclites s'élevaient autour des voies ferrées et des entrepôts industriels.

Dans une large mesure, cette implantation première devait s'avérer déterminante pour l'avenir du quartier qui, la ville ne cessant de s'agrandir, allait se vider de ses habitants les plus fortunés.

Au cours de la deuxième décennie du siècle présent, Inglewood-Ramsay avait grandi jusqu'aux limites du possible et s'enfonça dans une période de torpeur et de décrépitude, contrairement à d'autres quartiers actifs et florissants. En 1960, la ville décida que l'îlot devait être supprimé et que l'espace qu'il occupait encore devait servir aux besoins d'une industrialisation toujours plus exigeante.



Photo – SCHL/CMHC

Cette vue aérienne démontre la proximité d'Inglewood et de la zone industrielle.

An aerial view of Inglewood shows its proximity to industry.



The other portion of the community, Ramsay, although it suffered similar problems to those of its larger neighbour, Inglewood, had not yet been able to coordinate to the point required to establish the necessary plan. That situation changed rapidly in early 1973 when the City of Calgary designated both communities as the first area to become a Neighbourhood Improvement Program project. Over the next few months Ramsay, working with City of Calgary planners, developed its own plan, and by early 1974 both the Inglewood and Ramsay Design Briefs were ready to be put into action.

Both briefs clearly spelled out the communities' present conditions, what must be done to correct the situation and how the rehabilitation program should be carried out.

#### Socio-economic profile

Inglewood and Ramsay, adjacent communities situated directly east of Calgary's downtown core and bounded by two rivers, railway yards and industry, have similar socio-economic characteristics. The citizens of Inglewood-Ramsay are for the most part blue-collar workers employed in skilled, semi-skilled and unskilled labouring positions in the nearby industrial area. The population is generally poorer than average for Calgary. When the last survey was conducted in 1966, the average wage-earner in Inglewood-Ramsay earned \$4,200 per annum compared to \$7,000 for the average Calgarian.

As is typical for older, inner-city communities, social problems in Inglewood-Ramsay seem to be more prevalent than in the newer, more prosperous areas of the city. The incidence of alcoholism and unemployment is higher than for the rest of the city and welfare cases are more numerous than average.

A view of 9th Ave. S.E., one of the main traffic arteries in the community.

Une artère passante de l'agglomération: la section sud-est de la 9<sup>ème</sup> Avenue.

Photo - Bill Cadzow





Les choses en restèrent là jusqu'en 1969, alors qu'une firme d'architectes locaux fixa son attention sur la partie Inglewood de l'ensemble en vue d'étudier les possibilités de son éventuelle survie.

Cette "étude" de planification communautaire, conduite in situ par des professionnels, allait s'avérer concluante à bien des points de vue. Elle révéla que, non seulement le quartier pourrait survivre si les dispositions nécessaires étaient prises, mais qu'en outre, ses habitants étaient enthousiastes à l'idée même de sa "résurrection". Il s'agissait en fait de la première solution viable présentée depuis plus de trente ans...

Des responsables civiques à l'esprit progressiste manifestèrent leur approbation au projet de rénovation et, détail d'importance, promirent leur appui. Le véritable problème, pourtant, gisait plus profondément et n'aurait su être résolu que par l'application d'un plan à long terme, espoir nébuleux et éloigné pour des citoyens aussi convaincus qu'inexpérimentés.

L'année 1970 allait cependant se révéler déterminante pour eux. Aidée par la SCHL, la firme architecturale qui était à l'origine de ce renouveau commença à tracer un plan de rénovation échelonné auquel participèrent évidemment les résidents eux-mêmes. Trois ans d'efforts aboutirent à la naissance d'un plan bien conçu, détaillé et, pour tout dire, fait sur mesure.

Les membres de la communauté travaillèrent à peu près isolément jusqu'en 1972, date à laquelle ils devaient recevoir une subvention fédérale de \$50,400, dont le montant allait être utilisé à l'achèvement du plan de restauration et à la formation d'un comité chargé de son application.

L'autre secteur du quartier, Ramsay, confronté aux mêmes problèmes que son grand voisin Inglewood, ne s'était cependant pas encore organisé jusqu'à dresser son propre plan d'action. La situation s'améliora rapidement en 1973, lorsque la Ville de Calgary considéra Inglewood-Ramsay comme objectif de son premier Programme d'amélioration des quartiers. La section Ramsay, aidée par des urbanistes de la Ville, allait mettre au point son propre plan dans les mois suivants, mais au début de 1974, les dossiers distincts de la communauté étaient constitués. Cette étude bipartite décrivait clairement la situation prévalant dans les deux secteurs, soulignait les mesures correctives à appliquer et définissait de quelle façon le Programme pouvait être mené à bien.



Photo - Neil Mirau

Située au coeur d'Inglewood-Ramsay, l'école Alexandra est devenue un centre communautaire muni d'une garderie de jour.

Alexandra School, located in the heart of Inglewood-Ramsay, is no longer used as such. It is to become a community centre offering day care facilities.

Despite these problems, Inglewood-Ramsay has always been a closely-knit and relatively stable social environment. Most residents take pride in their community and many have chosen to live there rather than move to another area of the city.

Undoubtedly one of the most important factors in the community's relative stability is the higher than average percentage of citizens over the age of 65 in the area. While the percentage of senior citizens in Calgary is only 6.3, 11% of Inglewood-Ramsay's population is over 65. Most of these people own their own homes and have lived in the community for a large part of their lives. Their desire to keep their own homes and to live in an area which remains comfortably small and familiar, has contributed a great deal to the social environment of the area.

#### Problems and solutions

Even though Inglewood-Ramsay has what is basically a stable social environment, many problems, especially concerning the physical condition of the area, were brought forward by the design briefs.

One of the main areas of worry for residents is the spectre of an ever-expanding industrial area on their doorstep. Industry forms the south and east boundaries of the area and it is constantly in need of more space. The foremost recommendation of both design briefs was to establish a firm residential precinct that industry could not enter.

In addition to ensuring that the residential area would not be disturbed further by the encroachment of industry, the design briefs called for development of buffer zones between residential and business and industrial areas, the relocation of industries incompatible with the neighbour-

hood, improved traffic and transportation systems, development of the existing open areas into parks and playgrounds, the removal of buildings too deteriorated to rehabilitate, the upgrading of municipal services, the establishment of community facilities that were missing, and most important, rehabilitating the existing housing stock in the community.

#### How RRAP is used

The Residential Rehabilitation Assistance Program is used in the rejuvenation of housing. Under RRAP, Central Mortgage and Housing Corporation will provide low interest loans to property owners of lower income (under \$11,000) to rehabilitate their properties in NIP areas. Loans are also available to landlords of properties in NIP areas providing they agree to certain rent controls. A portion of the loan obtained under RRAP may be forgivable depending on the applicant's income.

RRAP funds are used to improve deteriorating dwellings in a NIP area so that they conform with the minimum standards for safety and comfort in the municipality. Therefore, the funds are used not only to improve the general appearance of a property, but also to do extensive renovations and repairs to wiring, plumbing, foundations and the structure of a building.

In order to provide a guide for improvements, the City of Calgary has passed a minimum maintenance by-law which sets down certain requirements and minimum standards to which properties receiving funds from RRAP must conform. The City is responsible for the inspection of premises and the enforcement of the minimum standards and Central Mortgage and Housing Corporation provides funds and administers the loans under RRAP. Both the City and CMHC work closely on the RRAP program and to date, over \$700,000 in funds have gone to the residents of Inglewood-Ramsay for rehabilitation of their homes.

The RRAP project has provided the most visible improvements to Inglewood-Ramsay to date. Before implementation of NIP, deterioration and blight were obvious nearly everywhere in the community, now however, with the number of RRAP applications increasing weekly, signs of rejuvenation are visible throughout the community.

Although RRAP and the simple rehabilitation of deteriorating dwellings are by no means the only NIP accomplishments, they are the most visible and have given community residents proof, that with their participation, concrete advances can be made.

Inglewood et Ramsay, communautés adjacentes situées dans la partie est de Calgary et délimitées par deux rivières, des voies de chemin de fer et des zones industrielles, présentent des caractéristiques socio-économiques similaires. Peuplées majoritairement de travailleurs manuels spécialisés, semi-qualifiés ou sans formation professionnelle aucune, leurs populations fournissent l'essentiel de la main-d'oeuvre industrielle locale. Elles ont en commun une particularité, celle d'être nettement moins rémunérées que la moyenne des Calgariens. La dernière enquête de 1966 révélait en effet que le travailleur d'Inglewood-Ramsay gagnait en moyenne \$4,200 par année, contre \$7,000 pour son concitoyen des autres quartiers.

Également typiques des communautés urbaines vieillissantes, les problèmes sociaux prévalant à Inglewood-Ramsay sont plus aigus que ceux relevés dans des quartiers plus favorisés. L'alcoolisme et le chômage sont plus élevés que dans le reste de Calgary, tout comme les cas de prises en charge par le Bien-être. En dépit de cette situation endémique, Inglewood-Ramsay a toujours formé une communauté attachée aux siens, relativement stable et peu désireuse de s'établir ailleurs.

Un des facteurs de cette stabilité relative est incontestablement le fait que la moyenne d'âge des résidants est plus élevée à Inglewood-Ramsay: 11 pour cent de ses habitants ont plus de 65 ans, alors que cette moyenne tombe à 6.3 pour cent dans le reste de l'agglomération... D'autre part, la majorité de la population de ce quartier possède son propre logement et à vécu au sein de la communauté la plus grande partie de sa vie, ce qui explique son désir de demeurer dans un environnement familial depuis toujours.

En dépit de sa stabilité et de sa cohésion relatives, Inglewood-Ramsay fait face à des problèmes découlant de sa condition physique, problèmes qui ont été évoqués dans les dossiers susmentionnés. Au premier plan des inquiétudes de la population, on relève la présence toujours plus "menaçante" de l'industrie qui encercle déjà la partie sud et est du quartier et qui a toujours besoin d'espaces nouveaux. A cet effet, une recommandation première des études serait la constitution d'une zone résidentielle sur laquelle l'industrie ne pourrait en aucun cas empiéter.



Photo - City of Calgary/Ville de Calgary

Après élimination de logements irréparables, on procède à la construction de maisons en rangée.

New row housing under construction. The site was cleared of non-repairable dwellings.





Photo - Neil Mirau

One of the many large older homes along the Bow River, the north boundary of Inglewood-Ramsay.

L'une des maisons cossues qui bordent la rivière Bow, dans la section septentrionale d'Inglewood-Ramsay.

#### Joint redevelopment committee

Progress to date on the NIP project has been satisfactory, but many problems have arisen over the past few years and many more will surface before the expiry of the program in 1978. During the planning stage, the communities had not yet worked together and as a result, one faction was suspicious of the other. Ramsay, the smaller of the two communities, was fearful of not having a say in its redevelopment and Inglewood residents, who had progressed much farther in the planning stages, were afraid Ramsay would slow them down. In order to resolve their differences, a joint redevelopment committee was struck and soon their ideas and plans meshed. Many of the residents of Inglewood-Ramsay had never dealt directly in such a program and as such often feared government interference. As the program progressed past the planning and selection phases into the implementation stages and the actual rehabilitation began, most fears were relieved.

#### Success

Although the Inglewood-Ramsay neighbourhood improvement plan is far from complete, it has already been termed a success and a major step forward.

Alberta was the first province to recognize the potential value of CMHC's improvement and rehabilitation programs and became the first province to sign a NIP Agreement. That was only two years ago and the obvious reversal of Inglewood-Ramsay's deterioration has already shown the potential of NIP.

As a pilot project, the community will continue to encounter problems as rehabilitation goes on, however, the stage is now set for rehabilitation of needy and deteriorating inner-city neighbourhoods and rural communities throughout the country. The experiences of Inglewood-Ramsay will be invaluable to future Neighbourhood Improvement Programs.

Parallèlement à cette première mesure protectrice, les études préconisaient: l'implantation de zones-tampons entre les quartiers résidentiels et les aires industrielles, le déplacement des industries incompatibles avec la nature du secteur, l'amélioration des moyens de transport et des voies de communication, la création de parcs et de terrains de jeu, la destruction d'immeubles irrécupérables, la réfection des services municipaux et communautaires, mais *surtout*, la rénovation des logements familiaux . . .

C'est à ce point qu'intervient le Programme de remise en état des logements, aux termes duquel les propriétaires dont le revenu annuel n'excède pas \$11,000 recevront, par l'entremise de la SCHL, des prêts à intérêt réduit pour la rénovation d'immeubles situés dans un périmètre approuvé par le Programme d'amélioration des quartiers.

Des prêts sont également consentis aux propriétaires-loueurs – à condition que les travaux soient effectués dans certaines zones à améliorer – s'ils se soumettent à une régie des loyers. Dans ce cas, une fraction du prêt obtenu aux termes du Programme peut, en fonction du revenu de l'intéressé, ne pas être réclamée.

Les fonds du Programme de remise en état des logements sont utilisés pour la restauration de logements délabrés situés dans le périmètre d'une zone à améliorer et ce, en respectant les normes minimales de sécurité et de confort applicables dans une municipalité donnée. Ces sommes ne sont donc pas seulement employées à l'harmonisation générale d'une propriété, mais à des réparations en profondeur d'éléments tels que les fils électriques, la plomberie, les fondations et la charpente.

Afin de coordonner ces réfections, la Ville de Calgary a émis un arrêté qui énumère les normes minimales d'entretien auxquelles les propriétaires aidés aux termes du Programme doivent se conformer.

La Ville est responsable des inspections des lieux et de l'application minimale des règlements et la SCHL, qui fournit les fonds, administre les prêts selon les directives du Programme.

Ville et Société travaillent de concert à cette tâche et, jusqu'à maintenant, plus de \$700,000 ont été répartis entre les habitants d'Inglewood-Ramsay.

Les résultats positifs de cette action conjointe sont visibles à peu près partout au sein d'une communauté naguère vouée à la détérioration et ont eu parallèlement un heureux effet secondaire sur les citoyens à qui ils ont rendu confiance en eux-mêmes.

A côté des progrès enregistrés, on note l'émergence de problèmes divers, un processus qui se renouvellera certainement avant l'expiration du Programme, en 1978. Au stade de la planification, les deux parties de la communauté n'avaient pas travaillé ensemble, attitude qui devait résulter en une suspicion réciproque. Ramsay, la plus faible, craignait de n'avoir pas son mot à dire et Inglewood, fort en avance dès le début, redoutait de voir son action ralentie par sa voisine. Afin d'aplanir les divergences, un comité mixte fut constitué et, bientôt, l'harmonie fut restaurée. Beaucoup de résidants n'avaient jamais été confrontés à une telle entreprise et appréhendaient une ingérence gouvernementale. Au fur et à mesure de la mise en place du Programme, ces craintes allaient s'avérer sans fondement et la rénovation fut entreprise.

Les travaux sont loin d'être terminés, mais le projet est d'ores et déjà qualifié de succès prometteur.

L'Alberta aura donc été la première des provinces à estimer à sa juste valeur le Programme d'amélioration de la SCHL et la première également à signer un accord dans ce sens, une décision vieille seulement de deux ans, mais qui a déjà fait ses preuves.

En tant que projet pilote, Inglewood-Ramsay mène ses travaux de restauration et poursuit des recherches qui sont communes à toutes les communautés en voie de mutation. La somme de ses expériences se révélera d'un profit inestimable pour tous ceux qui, demain, s'engageront dans cette voie.



## **“AHOP flip-flop” financing builds homes for native people**

by Fern Lanigan

*Ms. Lanigan is a fieldworker with B.C. Remote Housing, an organization established with the help of Central Mortgage and Housing Corporation to deliver housing to rural and native people in British Columbia.*

In 1973, the British Columbia Association of Non-Status Indians (BCANSI) placed a deposit on five building lots intending to build homes for low-income native families in the Village of Fort St. James, a logging and mining community 100 miles west of Prince George.



CMHC's chief inspector at Prince George Office, Jerry Mantle, escorts an elderly woman who will soon be moving into her first home with running water.

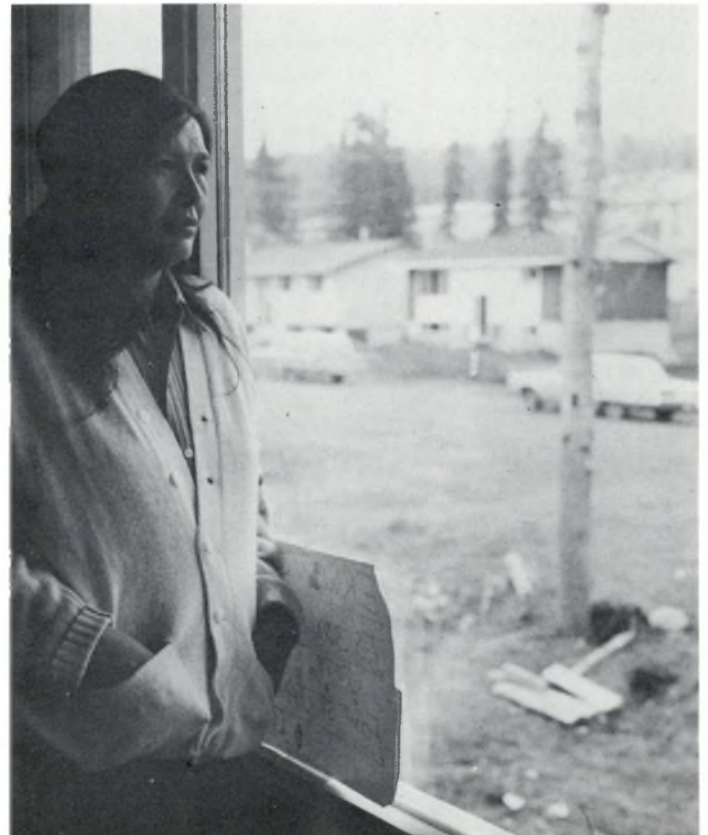
L'inspecteur principal de la SCHL à Prince George, Jerry Mantle, accompagne une résidente âgée qui, bientôt, va occuper sa première maison munie d'eau courante . . .

Throughout that year, several unsuccessful attempts were made to get the project started. They failed because of organization problems within BCANSI and lack of proper financing. However, in August, 1974, negotiations began with a Prince George construction firm to build a total of ten units in Fort St. James to be sold at prices ranging from \$26,000 to \$32,000. The native association would guarantee occupants for five units that were already under construction and for five more units which were to be constructed on the native-owned lots.

The negotiations came to a successful conclusion. Ten families have recently taken possession of their new homes moving from “deplorable” housing conditions to 1,000 square foot, fully-serviced bi-levels heated by natural gas. Half the units are of conventional wood-frame construction, the remaining five prefabricated.

Evelyn Murdoch, a first-class trapper and hunter and mother of 15, looks out the front window of her new home.

Evelyn Murdoch, habile chasseur et mère de quinze enfants, s'installe dans son nouveau domicile.





## Dix nouveaux propriétaires autochtones à Fort Saint-James

par Fern Lanigan

*Ms Lanigan est travailleuse sociale au B.C. Remote Housing, organisme mis sur pied par la Société centrale d'hypothèques et de logement en vue de fournir des logements aux autochtones et ruraux de la Colombie-Britannique.*

En 1973, la British Columbia Association of Non-Status Indians (Association des Indiens sans traité de la Colombie-Britannique) versa un cautionnement relatif à cinq terrains à bâtir qu'elle comptait acquérir afin de fournir des logements aux autochtones à faible revenu du village de Fort Saint-James, petite communauté forestière et minière située à cent milles à l'ouest de Prince George.

Au cours de l'année, plusieurs tentatives pour mener à bien ce projet se soldèrent par un échec, en raison du manque d'organisation de l'Association et de problèmes d'ordre financier. En août de l'année suivante, cependant, des négociations furent entamées avec un entrepreneur de Prince George en vue de la construction de dix unités à Fort Saint-James, dont les prix de vente s'échelonnaient de \$26,000 à \$32,000. L'association garantissait l'occupation de cinq de ces maisons déjà en construction à des familles autochtones, cependant que cinq futurs logis seraient construits sur des terrains appartenant à des aborigènes. Le contrat fut heureusement honoré et dix familles ont récemment pris possession des lieux, laissant derrière elles des logements qualifiés

de "déplorables" au profit de maisons à deux niveaux, entièrement équipées et chauffées et construites sur des lotissements de mille pieds carrés. La moitié des unités ont été construites en bois, les cinq autres, préfabriquées et assemblées sur place.

Après sélection des acquéreurs – sur la base des besoins familiaux les plus aigus – les bénéficiaires choisirent le genre et la taille des logements qui correspondaient le mieux à ce qu'ils recherchaient. La plupart des familles comptaient au moins cinq membres et, dans deux cas, avaient de plus à leur charge des parents âgés. Quatre des chefs de famille travaillent dans les industries locales de Fort Saint-James, les six autres n'ont pas d'emploi.



Photos – Bill Cadzow

Les travailleuses sociales Millie Smith, Fern Lanigan et l'inspecteur principal Jerry Mantle (de gauche à droite) escortent les autochtones lors d'un premier "tour du propriétaire".

Fieldworkers Millie Smith (left) and Fern Lanigan and Chief Inspector Jerry Mantle lead a tour through the subdivision to show prospective owners their new homes.



Once prospective buyers had been selected on the basis of greatest need, they chose house designs that suited their needs with respect to number of bedrooms and room layout. Most families have at least five members and, in two cases, elderly relatives were also to be accommodated. Of the family heads, four are employed in mining and logging, the main industries in Fort St. James, the remaining six are unemployed.

CMHC inspected the houses while they were being built and interviewed the future owners to explain the responsibility of maintenance and the importance of making monthly mortgage payments. Once the houses were ready for occupancy, the Corporation conducted an open house explaining general structural components and the operation of the plumbing and heating systems to the purchasers.

Successful applicants were required to use the \$1,000 Provincial Home Acquisition Grant as down payment for the house and the \$500 federal grant to new home buyers towards furniture for the home.

Loans for all ten houses were committed under the Assisted Home-Ownership Program, but only the four families whose heads are employed could afford to purchase their homes from the builder under AHOP, a program that allows low and moderate income families to become homeowners with loans and special assistance from CMHC.

To assist the other six families, who are receiving unemployment insurance benefits, CMHC used its AHOP-Section 40 conversion system (nicknamed "AHOP flip-flop") to purchase the houses from the builder and sell them under Section 40 of the National Housing Act.

The advantage to the buyer purchasing his house under Section 40 is that he is eligible for "deep subsidy". The mortgage payments are based on the individual's ability to pay, with a minimum monthly payment of \$50. The maximum monthly payment including principal, interest and taxes will not exceed 25% of income. The remaining amount of the mortgage payment will be carried by the federal/provincial partnership on a 75-25% basis. The subsidy is repayable, less \$300 a year, if the house is sold before the 25 year period of the mortgage has expired.

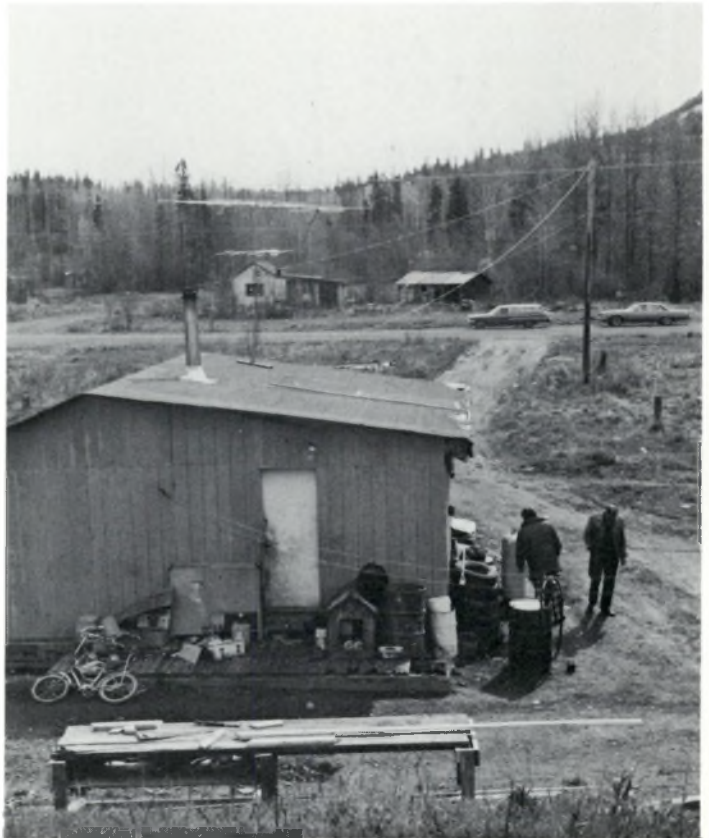
On the other hand, the AHOP buyer receiving his loan directly from CMHC, is only eligible for a limited subsidy – a \$600 annual grant plus an interest write-down from the current rate to eight per cent. A successful applicant

under the AHOP program would have to be earning an annual salary of at least \$8,000, whereas a welfare recipient with a salary well under \$8,000 could qualify for assistance under Section 40 using the shelter portion of his unemployment insurance benefits to make his share of the monthly payments.

The advantage of using AHOP financing at the outset of the project is that AHOP is the quickest way to get housing built. Unlike Section 40, tenders do not have to be called and the approval of two levels of government need not be obtained before a loan commitment can be made. Instead, the loan application is made by an individual builder to the nearest CMHC office and, once approved by the Corporation, construction can begin immediately.

Despite the difficulties experienced building houses in Fort St. James, the enthusiasm, obvious joy and interest expressed by the families in their new homes has made this project worthwhile.

Fort St. James has a population of 2200 of which approximately 25% is native. There is an extreme housing shortage in the community in general with native people living in deplorable housing conditions. Further assistance to improve their housing is already on the way; ten more houses under construction in Fort St. James are scheduled for completion in 1975.





Lors de la construction, la SCHL procéda aux inspections d'usage et informa les futurs occupants des impératifs de l'entretien et de leur responsabilité d'honorer leurs versements hypothécaires mensuels. Une fois les logements terminés, la Société organisa une deuxième rencontre, cette fois afin d'expliquer le fonctionnement des systèmes de plomberie et de chauffage et, d'une façon sommaire, la façon dont la maison était construite.

Les futurs occupants furent priés d'utiliser leur subvention provinciale à l'achat - d'un montant de \$1,000 - à leur premier paiement de la maison et il leur fut suggéré d'employer leur deuxième subvention de \$500, fédérale, celle-là, à l'acquisition de meubles et d'objets de première nécessité.

Les prêts relatifs aux dix logements furent consentis aux termes du *Programme d'aide pour l'accession à la propriété*, mais seules les quatre familles dont les chefs étaient salariés purent se prévaloir des avantages d'un programme qui permet aux familles à revenu faible et modeste de devenir propriétaires par le truchement de prêts et d'aides diverses de la SCHL. Afin d'aider les six autres familles, qui reçoivent toujours les prestations de la sécurité sociale, la SCHL eut recours à l'article 40 de la Loi nationale sur l'habitation, dont les dispositions permettent à la Société de la Couronne d'acheter les unités au constructeur en vue de les revendre, à des conditions spéciales, aux familles admissibles à cette aide.

Les dispositions de cet Article permettent en effet à l'acquéreur d'être épaulé efficacement: les versements hypothécaires sont calculés d'après son aptitude à les effectuer, le minimum mensuel étant fixé à \$50, le maximum comportant principal, intérêts et taxes ne dépassant pas 25% de son revenu. De plus, l'arriéré de la dette hypothécaire est pris en charge par un accord fédéral-provincial, sur la base respective de 75-25%. Dans le cas de la revente de la propriété avant l'expiration des 25 ans du terme de la dette hypothécaire, le solde sera diminué de \$300 par année d'occupation.

En contre-partie, l'acquéreur aux termes du Programme recevant le montant de son prêt directement de la SCHL, ne peut bénéficier que d'une subvention limitée, soit \$600 annuellement, assortie d'un taux d'intérêt de huit

pour cent. Dans un tel cas, un emprunteur salarié devrait gagner au moins \$8,000 annuellement, alors qu'un assisté social avec un salaire bien inférieur à cette somme pourrait se prévaloir de l'article 40 et utiliser l'excédent de ses prestations pour s'acquitter d'une partie de ses paiements mensuels.

L'avantage de ce mode de financement dès le début de la conception d'un projet est que le Programme offre le moyen le plus rapide de faire construire.

Le Programme, contrairement à l'article 40, ne requiert pas d'appels d'offres et l'approbation des deux niveaux de gouvernement n'est pas nécessaire à l'obtention du prêt. En fait, la demande de prêt est présentée par un constructeur individuel au plus proche bureau de la SCHL et, dès acquiescement de cette dernière, les travaux peuvent commencer.

En dépit des difficultés rencontrées, l'expérience de Fort Saint-James s'est révélée positive, car elle a assuré aux familles de cette agglomération joie, intérêt, confort et, surtout, sécurité.

Fort Saint-James possède une population de 2,200 âmes, dont environ le quart est composée d'autochtones. Pour ces derniers, le manque généralisé de logements fait qu'ils vivent dans des conditions physiques pénibles. Mais une nouvelle aide se dessine dans un avenir proche et, avant la fin de 1975, dix maisons maintenant en chantier devraient être livrées à leurs nouveaux propriétaires.

Dix familles d'Indiens sans traité ont quitté leurs anciens abris pour les maisons modernes construites pour elles à Fort Saint-James.

Ten non-status Indian families moved from homes like these to new homes that have just been built for them in Fort St. James.





## Zero Lot Line, a unique concept in subdivision development

by Bill Hickey

*Mr. Hickey is a staff writer with "The Windsor Star".*

Innovative housing or instant tobacco road slum?

One of the most exciting developments in house building in a decade or a low-income ghetto in the making?

These differing opinions have been voiced about "zero lot line" (or "lot line") housing, the basis of one of the most popular housing projects currently under construction in Windsor, Ont.

What zero lot line means, in simple terms, is that each house is built with one or more of its four sides against the property lines; conceivably, three of the four sides of the building could be on the property lines. The idea of the scheme is to make the utmost use of the least possible land.

A typical street of two-storey units in Little River Acres, the zero lot-line subdivision in Windsor, Ont.

Une rue typique du projet Little River Acres, à Windsor, Ontario, avec ses maisons à deux étages.

Planning and financing of the concept has the backing of the federal and provincial governments and it has recently won, not without some debate, the complete support of Windsor's municipal government.

Little River Acres is the formal name of the project which will include almost 1,000 homes when eventually completed a few years from now.

The housing units are conventional in design – single-family houses of one and two storeys, back and side split levels, but they are being built on property considered tiny for single-family housing by conventional standards. The lots average 33 feet in width and 65 feet in depth (about 2,000 square feet), not more than half the usual property for a detached house. However, such small lots can provide a satisfactory amount of open space per family by using the zero lot line principle.

Joseph Kalkok, branch architect at the Windsor Office of Central Mortgage and Housing Corporation, has been involved in the planning of Little River Acres for a couple of years. He noted that municipal zoning usually requires single family houses to be set back prescribed distances

Photos — Joe Fox



## Une nouvelle conception: le principe de "Zero lot line" . . .

par Bill Hickey

*M. Hickey est journaliste au "Windsor Star".*

Logements futuristes ou taudis-minute dans un proche avenir? Autrement dit, une initiative prometteuse dans le domaine de la construction domiciliaire ou l'implantation d'un futur ghetto pour mal-nantis? . . . Ces diverses hypothèses ont été avancées à propos d'un projet hautement populaire actuellement en cours à Windsor, dans l'Ontario, dont le principe de base est le "zero lot line", formule lapidaire qu'un francophone pourrait traduire en "terrains à construction maximale".

Il s'agit en fait de construire chaque maison de sorte qu'un côté au moins sur quatre repose sur la ligne de démarcation de la propriété – le maximum étant trois côtés – ceci en vue de l'utilisation maximale du terrain disponible. La planification et le financement d'une telle entreprise reçoivent l'appui des gouvernements fédéral et provincial, ainsi que le soutien final du gouvernement municipal de Windsor.

Dans quelques années, lorsque le projet dit Little River Acres – c'est là son nom officiel – aura été mené à bien, quelque mille nouveaux logements auront été mis à la disposition de l'usager de la région.

La définition de l'unité demeure conventionnelle: des maisons unifamiliales d'un ou deux étages, à niveaux multiples, construites sur des superficies considérées exiguës selon les habitudes acquises. Les lots ont en effet, d'une façon générale, 33 pieds de largeur sur 65 pieds de longueur (environ 2,000 pieds carrés), soit à peu près la moitié moins de terrain que lors de la construction d'une maison unifamiliale courante.

Joseph Kalhok, architecte au bureau de Windsor de la Société centrale d'hypothèques et de logement a participé à la planification de Little River Acres deux années durant. Il a noté que les règlements municipaux exigeaient que la maison soit située à une certaine distance des bords de la propriété et ce, sur les quatre côtés. Ceci pose un problème, car les frais d'aménagement ne cessant d'augmenter, la dimension des lots a été réduite afin de diminuer les coûts.

"Avec des lots plus réduits et les règlements courants relatifs au retrait de la maison, on obtient une série de petites boîtes uniformes: même forme, même taille et même situation de la maison sur le terrain. De quelque façon qu'on s'y prenne, le résultat est désastreux . . .", a déclaré l'architecte à ce sujet. Et il ajoute que le principe "zero lot line" permettait, tout en observant les règlements, de construire des maisons unifamiliales sur de petites étendues et à des prix évidemment moindres. Les maisons de Little River Acres se vendent

en moyenne \$22,000 et le terrain, loué à la Société d'habitation de l'Ontario, revient mensuellement à quelque \$78, auxquels s'ajoutent naturellement les paiements hypothécaires. Il s'agit de conditions avantageuses, lorsqu'on sait qu'une nouvelle maison se vend à Windsor plus de \$40,000.

Il n'est donc pas surprenant que les maisons de Little River Acres soient achetées rapidement: mises sur le marché depuis à peine plus d'un an, 200 unités terminées ont déjà été vendues et sur la centaine encore en construction, plus de la moitié sont retenues. Plusieurs centaines doivent être approuvées par le gouvernement avant que ne commencent les travaux.

Les maisons de Little River Acres – des unités rectangulaires disposées avec une apparente fantaisie – sont extérieurement différentes des maisons en rangée et des condominiums économiques de Windsor. C'est en grande partie en raison de cette dérogation aux normes acceptées que le projet a soulevé une très forte opposition et plus particulièrement de la part de deux membres du conseil municipal de Windsor.

Lorsque ce dernier accepta d'examiner le projet – et ses particularités il y a trois ans, une approbation de principe fut accordée après certaines discussions. Mais lorsque les entrepreneurs, pour des raisons financières, demandèrent un an plus tard certaines concessions, le conseil refusa toute demande, même celle visant à éliminer les branchements individuels au système collecteur d'égouts pluviaux. Certains membres du conseil exprimèrent des inquiétudes au sujet du projet global et l'un d'entre eux, après avoir visité une tentative analogue à Toronto, ne ménagea pas ses critiques à l'endroit de ce type de construction. Ces blâmes se répétèrent d'ailleurs cette année, lorsqu'une nouvelle étape du projet fut soumise au conseil et l'alderman Thomas Toth déclara que ces "granges à tabac" étaient, dans leur ensemble, un "mauvais présage" pour l'avenir . . .

from property lines on the front, back and sides. This poses a problem: with serviced property becoming increasingly costly, lots have become smaller in an attempt to hold housing costs as low as possible.

#### **A radical, but popular idea**

“With smaller lots and the normal zoning setback requirements you start to get stereotyped little boxes – same shape, same size, same place on the lot,” Mr. Kalhok said. “It becomes pretty awful no matter how you dress it up.” The CMHC architect described the zero lot line concept as a radical idea to work within most zoning and servicing regulations, build individual houses on small pieces of property and hold down the price.

Houses in Little River Acres sell for an average of \$22,000. The land is rented from Ontario Housing Corporation for an average monthly rate of \$78 in addition to mortgage payments. That compares with an average selling price of new homes in Windsor in excess of \$40,000.

Homes in Little River Acres are selling fast. On the market for just more than a year, about 200 units have been completed and all of them are sold. About 100 more homes are under construction and more than half of them have also been sold. Several hundred more houses are at various stages of government approval.

#### **City Council objects . . . at first**

Little River Acres – with squarish units scattered seemingly at random – is significantly different in physical appearance to the row housing and condominium developments that have come to represent low-cost housing in Windsor. It is at least in part because of those physical differences that the zero lot line project has drawn considerable opposition, particularly from a couple of members of Windsor’s City Council.

When the project and the concept first came before Council three years ago, it received preliminary approval after a lot of discussion. But when the developers came back a year later looking for concessions in the servicing of the project to cut costs, Council refused the most substantial of the requests – including the elimination of individual connections to the storm sewer system.

Some Council members voiced concern about the zero lot line idea and one council member visited a similar project near Toronto and came back still more critical of the appearance of the units. That same criticism was raised again this year as another of the phases of the project came to City Council for its okay. Alderman Thomas Toth revived the criticism that the units looked like “tobacco barns” and called the entire project “appalling” in its possible portent for the future.

So William Docherty, president of the firm that is building the homes, R. C. Preufer Riverside Construction Ltd., invited council members to visit the site. The strategy proved wise. After touring the subdivision, Alderman Toth changed his mind. He said he was impressed with the homes he saw and felt criticism that the project would become an early slum is not warranted. In fact he thought the scheme much better than row housing. City Council later that same day gave its blessing to the project.

#### **Senior governments approve**

The sanction of the senior levels of government came earlier. In June of 1974, Ontario Housing Corporation announced it had signed an agreement with Cadillac Development Corporation under which OHC bought 992 serviced lots on Windsor’s far east side. Cadillac had already established the preliminary plans for the subdivision in which a large number of short, winding cul de sacs run off a main, semi-circular collector road. The Corporation had received the necessary approvals from the province and municipality for the subdivision and for the zero lot line concept. OHC was going to provide the financing. Cadillac has remained the developing agent, working jointly with Riverside Construction to service and build the project.

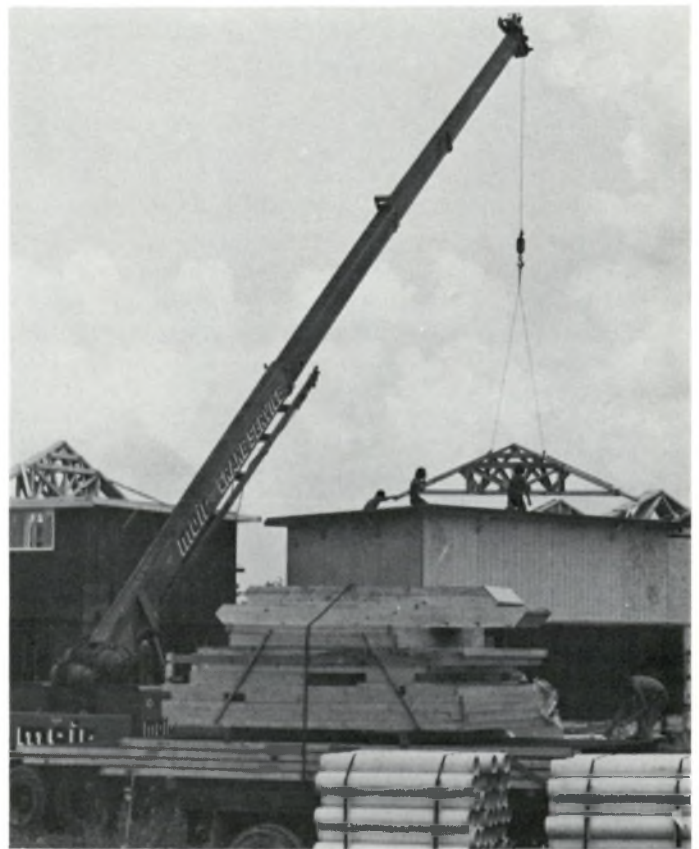


Afin de désarmer les critiques, William Docherty, président de la firme chargée de construire les unités, la R. C. Preufer Riverside Construction Ltd., invita les membres du conseil à visiter les "granges à tabac". Son initiative se révéla positive, car après la visite, M. Toth changea d'avis. Il se déclara impressionné par les maisons et déclara même que les prévisions voulant qu'elles soient vouées à devenir promptement des taudis n'étaient nullement justifiées. En fait, il les préféra même aux traditionnelles maisons en rangée et le conseil, emboitant le pas, donna peu après sa bénédiction au projet.

L'approbation gouvernementale se manifesta ultérieurement et, en juin 1974, la SHO annonça la signature d'un accord passé avec la Cadillac Development Corporation aux termes duquel la première achetait 992 lots munis de services à l'extrémité est de Windsor. La firme Cadillac avait déjà tracé les plans préliminaires d'une future subdivision dans laquelle de nombreuses impasses courbées aboutiraient à une voie principale semi-circulaire. La Cadillac Development était en possession des autorisations provinciales et municipales pour la subdivision et le principe Zero lot line et l'agence provinciale allait fournir les fonds nécessaires. La firme Cadillac a continué depuis lors ses efforts à titre de partenaire de la Riverside Construction dans l'édification du projet. À cette époque, cependant, la SCHL n'avait pas donné encore de signes de son approbation.

M. Kalhok se remémore à ce sujet que l'organisme fédéral maintenait certaines objections relatives à la taille des lots, l'inclinaison des sites, le genre des unités et leur orientation. Les entrepreneurs soumièrent donc leurs plans, mais aucune demande officielle d'aide financière ne fut formulée.

Après examen, la SCHL devait offrir aux acheteurs de bénéficier des termes de son Programme de prêts pour faciliter l'acquisition d'une maison pour les deuxième et



Murs et toits sont préfabriqués et assemblés directement sur le chantier.

Walls and roofs of the houses are prefabricated and lifted into place on site.

At that early stage, CMHC was not prepared to support the scheme. Mr. Kalhok recalled that the federal agency had some objections to the plans then from the point of view of lot sizes, site grading, unit types and orientation and, although the developers talked to CMHC about the plans, no formal application was made for federal financing.

But, by reviewing proposals, CMHC did have input into the planning of the project from those early stages and last year the agency offered the terms of its Assisted Home-Ownership Program to buyers in the second and third phases of the subdivision. (Buyers in the first phase received their financing under Ontario's Home Ownership Made Easy program.)

AHOP provides loans and special assistance in amounts related to the income of eligible applicants to help lower-income families with one or more dependent children acquire a home without spending more than a reasonable proportion of their income on mortgage payments each month. Buyers of 98 units qualify for AHOP assistance to date.

One of the aspects of the original proposals that CMHC objected to was the plan to register the project as a condominium. CMHC felt that the single-family houses did not lend themselves to condominium ownership because of the requirement that responsibility for common elements, such as land, be shared. The owner of a single family home is usually more affluent than his counterpart in row housing and doesn't want the restrictions placed on him by condominium ownership, Mr. Kalhok said. The condominium plan was later dropped.

CMHC was successful in getting some other changes in the project particularly with regard to landscaping and increasing the depth of backyards from 17 feet to a minimum of 20 feet.

#### House designs

Homes in Little River Acres are being built by Riverside Construction, the largest residential developer in the Windsor area, which has facilities for prefabricating portions of the houses. Walls and floors are constructed in a central location, under shelter and free from the effects of weather. Then they are assembled on site. Mr. Kalhok described Riverside's system as "an assembly line process geared to the requirements of house building".

Yet Little River Acres offers a considerable variety of house designs; 35 types are available under the general description of one-storey, two-storey and split level homes offering between 800 and 1,260 square feet of living space. All the houses have been built with just one side on the lot line.

All have full basements, almost all are three-bedroom units. The lots are fully landscaped, sodded and trees have been planted. Fences have been built to establish property lines and concrete driveways provided but no garages. The purchaser only needs drapes, appliances, furniture and a lawn mower when he moves into his new home.

Mr. Kalhok feels "the project offers a good balance between trying to keep things economical and providing the facilities. The scheme is well geared to present circumstances and people's expectations in single-family housing."

But the CMHC architect recognized that the zero lot line concept is not without limitations. "In developing ideas for new housing there are bound to be frustrations and clashes with municipal regulations, but I feel we must allow for individuality even if governments at all levels have to make concessions."

troisième stades de la subdivision. (Les acquéreurs, lors de la première phase, avaient bénéficié de l'aide offerte dans le cadre du programme H.O.M.E. de l'Ontario, ou Home Ownership Made Easy).

Le programme relatif à l'acquisition d'une maison permet l'obtention de prêts et une aide spéciale aux familles à revenu modeste pourvues d'un ou plusieurs enfants à charge et désireuses d'acquérir un logement sans pour autant investir un montant disproportionné à leurs moyens. Les acquéreurs de 98 unités de Little River Acres ont bénéficié de cette aide jusqu'à présent.

L'un des aspects des propositions originales avec lequel la SCHL n'était pas d'accord était l'intention d'enregistrer Little River Acres comme un condominium. L'organisme fédéral pensait en effet que les maisons unifamiliales ne se prêtent pas à la possession en commun en raison de la responsabilité des éléments communs, à commencer par le terrain. Selon M. Kalhok, le propriétaire d'une maison unifamiliale, généralement plus à l'aise financièrement que celui d'une maison en

rangée, n'accepte pas les restrictions inhérentes à la propriété en condominium et cette proposition fut abandonnée.

La Société obtint également quelques autres modifications telles que l'aménagement paysager et la longueur des cours arrière dont la profondeur fut portée de 17 à un minimum de 20 pieds.

Les maisons de Little River Acres sont construites par

Le système adopté, s'il présente l'avantage d'économiser le terrain, rapproche considérablement les maisons.

One side of each house is on the property line which results in many of the houses being close together.







Backyards have been fenced and landscaped.

Les cours arrière ont été encloses et aménagées.

### Unique problems

Zero lot line housing has unique problems. First, when a house is built on a lot line, zoning regulations restrict the owner of the adjacent lot from constructing other buildings on his land due to the separation required between structures. That means he cannot build a garage or storage shed because there would not be enough room between buildings for fire fighting. Lack of storage facilities means the home owners have to carry equipment such as lawn mowers, bicycles and gardening tools to their basements. However a maintenance easement is included when the units are sold so an owner can go onto his neighbour's property to wash windows, paint or make repairs to the side of the house which is on the lot line.

One of the other features that has drawn some criticism is the lack of windows in second floor rooms which look into a neighbour's yard. While that maintains privacy for the neighbour, in some instances it also restricts the owner from seeing into his own yard to supervise children. Mr. Kalhok admitted he and other planners were "flying by the seat of our pants" when designing the homes, weighing many small considerations. Mr. Docherty, president of Riverside Construction, concurred. "There are no rules for this. We had to solve problems resulting from rules set for much larger lots."

Both also agree, as Mr. Kalhok said, "It's easy for people who can afford larger lots and homes to say we shouldn't build these houses; but for those who can't afford larger ones, these are a good alternative. They give the owner a sense of identity which is what people want."

Riverside Construction, la firme spécialisée la plus importante de la région de Windsor qui utilise le système de préfabrication. Murs et planchers sont ainsi construits sous abri et ultérieurement assemblés sur place, suivant en cela le principe du montage à la chaîne que l'on retrouve dans les usines.

Cependant, Little River Acres offre de vastes choix de modèles: 35 formules sont en effet disponibles, sous la description générale de maisons à un, deux étages et à niveaux multiples, la surface habitable variant de 800 à 1,260 pieds carrés. Dans le cas qui nous occupe, toutes les maisons ont été bâties avec seulement un côté sur la ligne de démarcation de la propriété.

Elles sont toutes munies de sous-sols et possèdent presque toutes trois chambres à coucher. Les lots sont aménagés, gazonnés et pourvus d'arbres, de clôtures et de passages cimentés, mais ne possèdent pas de garages. L'acquéreur n'a en fait, après l'achat, qu'à meubler et décorer l'intérieur et à s'équiper d'une tondeuse à gazon...

Selon M. Kalhok, le projet est à la fois économique et conforme aux aspirations des futurs acquéreurs. Il pense également que le principe directeur - zero lot line - doit trouver des accommodements avec les règlements municipaux et que l'individualité doit pouvoir se donner libre cours dans la recherche de nouvelles formes d'habitations, même si les gouvernements respectifs sont amenés à faire des concessions.

La formule pose des problèmes particuliers. Dans le cas d'une maison bâtie sur la ligne de démarcation du terrain, les règlements de zonage interdisent au propriétaire du lot adjacent de construire quoi que ce soit sur son terrain - un garage, par exemple - car ceci pourrait nuire aux services d'incendies.

L'absence de lieux de rangement extérieurs amène les propriétaires à déposer dans leur cave l'équipement courant tel que les outils de jardinage et la tondeuse à gazon, sans parler des bicyclettes. Lors de réparations ou de travaux d'entretien, le propriétaire est forcé d'utiliser son droit d'usage et de pénétrer sur le terrain de son voisin pendant la durée des travaux.

Une autre particularité qui a valu à ce projet certaines critiques est l'absence de fenêtres au second étage, ce qui permet de préserver l'intimité des voisins immédiats, mais également restreint la surveillance des enfants. En évoquant ces diverses "particularités", M. Kalhok admet que lui-même et ses collaborateurs ont dû "foncer tête baissée dans l'inconnu" alors qu'étaient conçus les plans et le président de Riverside Construction reconnaît que son équipe "a dû résoudre des problèmes habituellement rencontrés sur des superficies généralement beaucoup plus vastes".

Mais M. Kalhok a peut-être le mot de la fin quand il déclare: "Il est facile à ceux qui peuvent acquérir des étendues plus importantes de terrain de dire que nous ne devrions pas bâtir de telles maisons. C'est oublier que, pour les moins fortunés, notre principe a l'avantage de satisfaire le sens de l'identité propre à chacun, riche ou pauvre..."



## How low-income families formed a housing cooperative in Quebec City's Lower Town

by Lucille Tessier

*Mrs. Tessier is French Editor of "Perspective", the staff newspaper of Central Mortgage and Housing Corporation.*

In Quebec City, in an area of Lower Town called St. Roch, Monseigneur Raymond Lavoie has worked for ten years to lay the groundwork for the development of all types of cooperatives and it was inevitable that housing cooperatives should be one of them.

With his help, the Cooperative Housing Association of St. Roch Inc., No. 1 (L'Association cooperative d'habitation St-Roch Inc., No. 1) was legally incorporated to buy a house that had been lived in for many years by the eight families that formed the cooperative.

The housing cooperative at 524-540 rue du Roi, Quebec City. Construction began on the house 125 years ago and additions were made whenever the builder had a few hundred dollars to spend.

La coopérative est située aux 524-540 de la rue du Roi, à Québec. Sa construction remonte à un siècle et quart, mais divers agrandissements ont été effectués au fil des ans.

These eight families were eligible for financial assistance from Central Mortgage and Housing Corporation under two of its programs, cooperative housing and residential rehabilitation.

A housing cooperative is organized for the collective ownership of some form of multiple housing. It continues indefinitely to be owned by the cooperative organization. Though the members collectively own a housing cooperative and thus have the power and rights of a proprietor, individually they lease their housing units from the cooperative. So cooperative tenure is a special form of rental housing. Its general purpose is to secure rental accommodation as economically as possible and give members many of the advantages enjoyed by home owners.

This was the first time that CMHC had made a loan for an existing house to a non-profit organization in Quebec City. Prior to the 1973 amendments to the National Housing Act, loans could only be made to housing cooperatives for the construction of new housing. In addition to making loans available for existing housing, the amendments also specified that housing co-ops could qualify as non-profit corporations and receive the special assistance (100% loans, start-up funds) available to non-profit corporations.

Photos - Studio Renault





## La naissance d'une coopérative d'habitation à Québec

par Lucille Tessier

*Mme Tessier est rédactrice française de "Perspective", le journal mensuel des employés de la Société centrale d'hypothèques et de logement.*

Depuis le temps que naissent et meurent les mouvements de coopératisme, il était inévitable que l'un d'eux renoue avec une forme de vie communautaire: la coopérative d'habitation.

C'est ce qui s'est produit à Québec, plus précisément dans le quartier de la Basse-ville nommé St-Roch, où Mgr Raymond Lavoie oeuvre depuis 10 ans en ce sens-là. Il en a même fait une campagne électorale en donnant son appui implicite aux gens de ce quartier. Grâce à ses conseils, l'Association coopérative d'habitation St-Roch Inc., No 1, s'est constituée juridiquement afin d'acheter la maison habitée déjà depuis longtemps par les huit familles qui la forment. Puisque ces huit familles répondaient aux exigences de la SCHL, elles ont eu droit à l'aide financière de la Société en vertu de deux de ses programmes, soit l'aide aux sociétés coopératives d'habitation pour l'achat de la maison, d'une part, et l'aide à la remise en état des logements, d'autre part.

C'était la première fois que la Société accordait un prêt pour l'achat d'une maison existante à une association sans but lucratif, au Québec. Selon les dispositions antérieures de la LNH, des prêts étaient consentis à des coopératives de logement uniquement pour la construction de nouvelles habitations.

Comment ces économiquement faibles, habitués à essayer des déboires nombreux, sont-ils venus à former leur association coopérative?

"Les gens qui habitaient ces huit logements étaient tous très engagés dans l'action coopérative multiforme que connaît ce milieu de la vieille capitale", soutient l'instigateur du projet, Mgr Lavoie. La préparation éloignée était donc faite pour un effort commun quand un matin de novembre dernier, les locataires ont vu une pancarte annonçant la vente de la maison. Il n'y eut aucune difficulté à les convaincre de se regrouper pour acheter la maison d'autant plus quelle était offerte à un prix plus que raisonnable pour un huit logis, soit \$37,000, le prix de l'évaluation municipale.



Mgr Lavoie, qui est à l'origine du projet coopératif, s'entretient avec Michel Larose dans le logement en voie de rénovation de ce dernier.

Monseigneur Lavoie, the guiding light behind the project, and Michel Larose, the co-op's secretary, in the kitchen of Mr. Larose's unit which is currently being remodelled.

How did these low-income people, who had become accustomed to so many of life's disappointments, manage to bring their efforts to a successful conclusion and form their cooperative association? Msgr. Lavoie credits their activity in all aspects of the cooperative movement and the fact that they are an extraordinary group of people, the elite of the neighbourhood, with their success. He himself acted as their agent in negotiations with the Quebec Branch Office of Central Mortgage.

Indeed, long-range preparations were being made for a community effort to form a housing cooperative when, last November, the tenants saw a sign announcing the sale of their house. There was no problem convincing them to join together to buy the house at once - \$37,000 (the price established during municipal evaluation) was a most reasonable price for the eight units in the building.

At first, the members of the cooperative thought they would be able to finance the purchase of the house themselves. Despite being of modest means, they nevertheless did earn a small income. Several had enough money to pay their share; others were approved for loans by the *caisse populaire* at 13% interest over a 25-year period.

At the same time, Msgr. Lavoie began to explore alternative sources of revenue. He discovered that because of changes to the National Housing Act, the St. Roch co-op could qualify for a loan equivalent to 100% of the lending value of the house at an interest rate of eight per cent over a 25-year period. A contribution of 10% of the capital cost and a maximum loan of \$5,000 per unit for rehabilitation, of which up to \$2,500 is forgivable, were also available from CMHC.

In actual figures the co-op received a loan covering the full purchase price of \$37,000 to buy the house, of which \$3,700 was a contribution from CMHC; \$22,000 was necessary for repairs to bring the house up to municipal standards (the bathrooms were falling apart and the walls at the back were cracked and sagging). The co-op received \$20,000 in forgivable loans for the repairs, so only \$2,000 had to be repaid. These financial terms mean that no one's rent will be raised more than \$89 over the 25-year mortgage repayment period.

According to the regulations governing the residential rehabilitation program, the \$2,500 forgiveness per unit only applies to applicants earning less than \$6,000 a year who occupy and maintain their housing or landlords, regardless of income, who agree to rent controls. None of the owners of the St. Roch cooperative plans to leave his unit.

The brick building is located at 524-540 King Street (rue du Roi). It was built 125 years ago when all the merchants and most of the professionals in Quebec City lived in the area. A carpenter called Dugal was the builder and he constructed the house in sections - every time he had another \$200 in his pocket he'd build another wing. Unit sizes vary from eight down to four rooms.

The tenants have been here for a long time too - 54 years in the case of two schoolteachers who brought up two generations of neighbourhood children in their capacities as fifth and sixth grade teachers at the St. Roch school for 45 years.

One person left the cooperative at the last minute because he found his eight-room, two-storey accommodation too large for himself, his wife and child. He was replaced by his nephew, a recent graduate of Laval University, to whom the idea of cooperative ownership appeals. The nephew was subsequently elected secretary of the co-op.

Au départ, les coopérateurs comptaient s'autofinancer. Si les gens étaient tous de revenu modique, ils bénéficiaient néanmoins d'une certaine sécurité. Plusieurs pouvait payer comptant leur part; les autres avaient trouvé du financement à la Caisse populaire à 13 pour cent d'intérêt pour une période de 25 ans. C'est à ce moment que Mgr Lavoie se mit à explorer les sources d'aide possibles pour découvrir qu'en vertu des modifications apportées à la Loi nationale sur l'habitation, l'Association coopérative St-Roch avait droit à un prêt équivalant à la totalité de la valeur d'emprunt (remboursable à 8 pour cent sur une période de 25 ans), à un rabais de 10 pour cent sur le capital ainsi qu'à un subside de \$2,500 par logement pour la restauration. En chiffres: \$37,000 moins le rabais de 10 pour cent, pour l'achat; \$22,000 dont \$2,000 seulement est remboursable, pour les réparations requises afin de satisfaire aux normes municipales et faire quelques améliorations désirées par les locataires. Il résulte qu'aucun loyer n'est plus élevé que \$89 par mois et ceci pendant 25 ans. Même au seuil de la pauvreté, d'expliquer Mgr Lavoie, ces gens sont capables de vivre, et, fait plus qu'important, de vivre dans leur milieu. D'ailleurs, selon les programmes de la SCHL, le prêt ainsi que la subvention pour la remise en état des logements ne s'appliquent qu'aux propriétaires occupant leur logement. Mais aucun d'eux n'a l'intention de quitter son logis.

La structure sise aux numéros 524-540, rue du Roi est une très bonne maison à parement de brique comportant des logements de deux, trois et cinq pièces. Elle fut érigée il y a 125 ans à l'époque où tous les marchands et une grande partie des professionnels de Québec habitaient le secteur. Ses locataires y étaient aussi depuis longtemps, 54 ans dans le cas de deux demoiselles institutrices qui ont élevé, à elles seules, deux générations du quartier puisque durant 45 ans elles ont été titulaires des 5e et 6e années à l'école St-Roch.

Un seul locataire de l'immeuble s'est désisté au dernier moment en faveur du neveu d'un copropriétaire, un finissant à l'Université Laval à qui le principe coopératif plaisait bien et qui par la suite a été élu secrétaire de la coopérative.



Divers éléments intérieurs peuvent être fabriqués sur place.

Numerous housing components, such as this door, can be manufactured right on site.





Msgr. Lavoie joins co-op residents in their newly-refurbished kitchen.

Le prélat partage la joie des propriétaires de cette cuisine redécorée.

### The Value of Cooperatives

The people of St. Roch need to put down roots even more than residents of other areas of the city. They should stay in one place and not have to move every time another child is born, Msgr. Lavoie feels. Membership in a cooperative helps them put down these roots. A co-op member accumulates an inheritance, not in the form of housing because he will always be a tenant, but in the capital that is represented by the value of the house. It's an objective that he could never attain otherwise.

"The whole cooperative program is a social experiment," Msgr. Lavoie said. "The object is to offer formulas that encourage low-income and unemployed people to be responsible citizens rather than accentuating their failures: too many of them have lost social battles and allowed themselves to become dependent and evade responsibility. The cooperative system helps them to re-establish their self-respect."

According to Msgr. Lavoie, CMHC officials don't seem to understand that 50 small cooperatives are more useful than one large cooperative employing specialists paid from start-up funds. In a large cooperative, all the work will be left to three or four of the most active members, but with 50 small cooperatives, consisting of between 200 and 400 houses, each one will have a president, a secretary and a manager from the same neighbourhood as the members. The members will have serious reasons to be involved in the project and will not want these small organizations regroupped into a large machine.

People from this area are afraid of big organizations that, to them, represent government and leave them as soon as possible. Msgr. Lavoie sees the cooperative movement as a training ground where members learn to work together and learn how to manage. Government is too big to provide this type of apprenticeship, he feels.

If he had the necessary capital, Msgr. Lavoie says he would be able to start 15 cooperatives immediately. He hasn't given up the idea and promises he will try everything to get them started. He feels the need is urgent because, according to Laval University sociologists, 25 years from now 40 per cent of the population will be in the same situation as St. Roch is today. The Cooperative Association of St. Roch, No. 1 has been given this name because, one day Msgr. Lavoie promises, there will be a No. 2 and a No. 3 . . .

### Valeur du coopératisme

Plus que les mieux nantis des quartiers bourgeois, les gens de St-Roch ont besoin d'être enracinés. "Il faut qu'ils soient intéressés à rester en place et non déménager chaque fois qu'un bébé arrive" d'expliquer Mgr Lavoie. En amassant un capital social, le coopérateur accumule un "patrimoine" non pas sous forme de logement, car il sera toujours locataire, mais du capital représentant la valeur de ce logement. C'est un objectif absolument inaccessible sans le regroupement.

C'est d'ailleurs ici que réside un point sensible de la relation de Mgr Lavoie avec la SCHL. Le différend provient de ce que la coopérative St-Roch a décidé de constituer le capital social de chacun en petites tranches d'environ \$40 par mois jusqu'à concurrence de la valeur totale, formule qui ressemble plus à celle de la copropriété voulue par l'Association qu'à celle de la coopérative. En effet la copropriété a l'avantage considérable de constituer un acquis que le propriétaire peut léguer, vendre ou hypothéquer. Toutefois, la Société n'a pas jugé à propos d'accepter cette formule.

### Autre grief

Il existe un deuxième point sur lequel les deux parties ne s'accordent pas. Cette fois c'est l'interprétation de l'article de la loi relatif à la subvention d'un fonds de démarrage aux groupes intéressés par la formule coopérative.

À Québec, le quartier St-Sauveur est désigné comme partie à rénover par la ville avec l'argent du fédéral et même si, de l'avis de Mgr Lavoie, le quartier St-Roch est plus décrépit, les gens n'ont aucun recours aux programmes fédéraux. Ils doivent être leurs propres agents restaurateurs à partir de l'initiative de petites cellules fonctionnant dans le cadre des programmes de la SCHL. "C'est toute une expérience sociale que nous faisons ici, de dire Mgr Lavoie. L'objectif est d'offrir des formules qui incitent les petits salariés et les chômeurs à la responsabilité et non pas qui accentuent leur démission: trop d'entre eux ont perdu nombre de batailles sociales et se laissent aller à la démission, la dépendance, l'évasion.

Or, avec le système coopératif ils retrouvent cette appartenance nécessaire à l'homme." Selon Mgr Lavoie "les fonctionnaires de la Société ne semblent pas comprendre que 50 petites coopératives valent mieux qu'une grosse avec ses spécialistes rémunérés à même un fonds de démarrage de \$50,000". Lui verrait plutôt 50 petites cellules avec 50 présidents, 50 secrétaires et 50 gérants tous du même milieu, ce qui donnerait des raisons profondes de s'impliquer dans le projet, quitte à regrouper ces cellules en une "grosse machine". "Les gens de ce milieu sont hantés par la peur de la "grosse machine" que représente pour eux le gouvernement et abandonnent vite. Pourtant il faut viser à leur autonomie; ils peuvent évoluer par apprentissage, de poursuivre Mgr Lavoie qui conçoit la coopérative comme une école de formation où les coopérateurs apprennent à travailler ensemble et prennent en main leur propre économie, mais le gouvernement est trop gros pour former par expérience". S'il avait le capital de démarrage nécessaire pour engager du personnel, Mgr Lavoie pourrait immédiatement mettre en marche une quinzaine de coopératives. Il n'abandonne cependant pas l'idée et promet de tout mettre en oeuvre pour y arriver. Son objectif consiste à découvrir des principes communs de salut pour toute la société puisque, selon les sociologues de l'Université Laval, d'ici 25 ans, 40 pour cent de la population sera dans la situation du St-Roch d'aujourd'hui.

Et de conclure, "l'Association coopérative d'habitation St-Roch Inc., No. 1, se nomme ainsi parce qu'un jour il y aura l'Association coopérative d'habitation St-Roch Inc., No 2; puis le No 3, et ainsi de suite".

*“... to fill the real needs of Canadians . . . by providing them with access to housing they can afford.”*

An announcement in the House of Commons, Monday, November 3, by Honourable Barney Danson, Minister of State for Urban Affairs, has outlined in clear terms the federal government housing policy for the remainder of this decade. The objective is to provide affordable, good quality housing for all Canadians, particularly those in the low and moderate-income range.

Beginning in 1976 the Federal Housing Action Program envisages a minimum of 235,000 dwelling starts, increasing to an average of 255,000 annually for the next three years, thus reaching, by the end of 1979 the goal of one million new dwelling units, most priced in the low and moderate-income bracket.

To finance the increased building activity in 1976 the federal government is asking lending institutions — banks, insurance companies and trust companies — to direct 14 per cent more money, or a further \$750 million than in 1975, into loans for low and moderately priced housing. The total new housing market for 1976 will be \$8 billion.

By thus drawing on private capital, more government funds will be released for social housing programs whose sponsorship is shared with the provinces. Said Mr. Danson: “This will free-up hundreds of millions of dollars to enrich and enhance programs of public housing, non-profit housing, co-operative housing, senior citizens’ housing, native housing, and programs for many other sectors that need to be well served.”

The total capital budget of Central Mortgage and Housing Corporation for 1976 will be above the 1975 level, commitments to the land assembly program will be maintained and those to the sewage treatment assistance program will be increased.

### Objectives

One of the main objectives of FEDHAP is to extend the Assisted Home Ownership Program to any Canadian who wants to buy moderately-priced housing. Another aim is to stimulate increased production of moderately-priced rental accommodation. A third is to cool down demand from people who are already well housed and are taking

advantage of the current situation to improve their accommodation and economic position beyond any reasonable need. An important consequence of the increased housing activity is the creation of more employment opportunities. It is estimated more than a million man-years of work will be created in the construction-related sectors of the economy during the four year program of building an additional million housing units.

In sum the three main thrusts of FEDHAP are to produce more moderately-priced housing for both sale and rent, to help Canadians afford the new housing that is produced, and, at the same time, to hold down the inflationary effects of rising housing prices and reduce demand by those Canadians who are already well housed.

To achieve these objectives the federal government has proposed an eight-point program which was simultaneously presented to Parliament and to the provincial housing ministers at their recent Ottawa conference.

Here is a detailed look at the new measures.

### Modified Assisted Home Ownership Programs (AHOP)

By eliminating the qualification that applicants can only be families with children, AHOP is extended to more Canadians, specifically any household with two or more people. The two AHOP programs — public and private — will provide identical coverage and benefits. Since private lenders will be encouraged to participate more fully by increasing their lending activity in the low and medium range mortgage market (1975 requirements are for an additional \$750 million of such loans) the public program i.e. AHOP assistance obtained directly from CMHC would only apply where private mortgage funds were not available. In other words the relative importance of AHOP lending will be reversed, with the private lenders assuming a major role in AHOP activity, while CMHC will become the residual lender, its traditional lending position.

Income limits under the revised AHOP approach are abolished. Thus prospective homeowners whose payments are less than 25 per cent after receiving some assistance will now be eligible, thus increasing the total demand for modest cost housing.

Two main types of AHOP financial assistance are now offered. 1) Families with at least one child whose incomes are so low that their carrying costs exceed 25 per cent of the principal wage earners income, will be eligible for non-recoverable grants of up to \$750 per year. 2) Other families and households will be eligible for assistance in the form of annual recoverable loans. These loans will be sufficient to bridge the gap between the level of carrying charges at private market rates and the level that would result from an eight per cent mortgage rate. The recoverable assistance will be reduced annually by  $\frac{1}{5}$  of the initial amount or \$20 per month, whichever is less, unless this reduction raises the borrowers net payment to more than 25 per cent of income.



## Les points significatifs du programme fédéral "Action logement"

C'est au début du mois de novembre que le ministre des Affaires urbaines, M. Barney Danson, a officiellement annoncé la nouvelle ligne de conduite fédérale en matière d'habitation pour laquelle il a signifié son intention de présenter un projet de loi modifiant la Loi nationale sur l'habitation.

Ce nouveau train de mesures a globalement été présenté sous la devise dynamique d'"Action logement", ce qui constitue tout un programme. Voici les points significatifs de ce projet ambitieux qui comporte, entre autres choses, la promesse d'un million de logements nouveaux au cours des quatre années à venir.

Parmi les déclarations ministérielles, relevons en premier lieu celles qui ont trait à ce million de logements dont les Canadiens bénéficieront dans un proche avenir:

"Le pays dans son ensemble — le secteur privé et tous les paliers gouvernementaux — aura de plus en plus besoin de capitaux destinés à bon nombre de fins: la mise en valeur de l'énergie et des ressources ainsi que de l'industrie, notamment. Un million de nouvelles habitations nécessiteront des capitaux hypothécaires de l'ordre de 30 milliards, selon la valeur du dollar en 1975. Peu importe le mode de répartition, la majeure partie de ces fonds proviendront d'investisseurs privés. Les institutions prêteuses devront accroître leurs investissements dans les prêts hypothécaires résidentiels. Les capitaux hypothécaires à eux seuls ne suffiront pas; ils devront être destinés à des habitations plus abordables. Soixante mille dollars devront permettre la construction de deux maisons au lieu d'une. Ce à quoi le gouvernement s'intéressera particulièrement, ce sont des habitations bien conçues, bien construites, de dimensions modestes et en plus grand nombre, totalement protégées par un système de garantie nationale.

### Un million de logements

La construction d'habitations devra également se disputer la main-d'oeuvre et les matériaux. Un million de logements signifiera plus d'un million d'années-hommes de travail dans les secteurs de l'économie reliés à la construction et dans ceux qui fournissent des matériaux et des appareils pour ces logements. Notre engagement à l'égard d'un objectif de quatre ans applicable à l'habitation devra favoriser la stabilisation de l'offre de la main-d'oeuvre . . ."

A noter que l'objectif immédiat pour 1976 est de 235,000 mises en chantier, ce nombre devant s'accroître par la suite.

En ce qui concerne les améliorations apportées au P.A.A.P., le ministre a fourni les précisions suivantes:

"Nous mettrons le programme d'aide pour l'accession à la propriété (P.A.A.P.) à la disposition de toute famille canadienne comptant deux personnes ou plus et désireuse de se procurer une habitation à prix modéré et de maintenir ses mensualités à parité avec les paiements exigés à un taux d'intérêt hypothécaire de 8 pour cent. Désormais, il ne sera plus nécessaire d'avoir au moins un enfant à charge et cela permettra aux jeunes couples de se procurer une maison avant d'avoir des enfants.

Quant aux personnes avec enfants à charge qui ont besoin d'aide pour maintenir leurs mensualités à moins de 25 pour cent de leur revenu, des subventions actuellement accordées jusqu'à un maximum de \$600 par année, seront portées à \$750.

Pour d'autres personnes, l'aide se présentera sous forme d'un prêt qui sera exempt d'intérêt pour les cinq premières années, après quoi il sera remboursable avec intérêt ou lorsque la maison sera vendue ou financée à nouveau avec des majorations. Le prêt suffira à combler l'écart qui existe entre les taux d'intérêt exigés sur le marché et celui de 8 pour cent."

### Aide aux logements locatifs

Afin d'améliorer sensiblement l'aide destinée à la production de logements locatifs financés par le secteur privé, il est proposé de poursuivre et d'améliorer le programme actuel en s'appuyant sur la ligne de conduite suivante:

- l'aide maximale annuelle par logement serait portée de \$900 à \$1,200 en raison des augmentations récentes des taux d'intérêt
- cette aide serait récupérable à la vente, au moment d'un refinancement qui entraînerait une majoration ou à la fin de la période d'amortissement de la première hypothèque
- l'aide accumulée serait toutefois exempte d'intérêt pour la période d'assistance mais elle serait soumise par la suite au taux d'intérêt hypothécaire en cours
- les logements locatifs feraient l'objet d'une régie qui exigerait la preuve de l'augmentation des coûts.

These loans will be interest free for at least the first five years and repayable with interest after that time or when the house is sold or refinanced upwards.

Under the new legislation existing housing is eligible under the private lender AHOP program. However, as a matter of policy, this statutory authority will not be applied until present housing circumstances improve.

For people in the moderate income range, \$11,000 to \$17,000 a year, the program is aimed to give them an initial boost banking on the prospect their incomes will rise enabling them to carry the full cost of ownership. On the other hand, if inflation does not continue, the mortgage can be refinanced at a lower rate.

Provincial assistance, tied into AHOP, is encouraged by the federal government. The principle applied here is to "stack" such provincial grants or subsidies on top of the maximum federal assistance so that families and households in the lowest income range will benefit.

#### **Improved Rental Assistance Program**

In an effort to make rental accommodation affordable, the CMHC Rental Assistance Program is being improved, thus encouraging greater production. To do this the interest-reducing loans obtainable under the program are being increased from \$900 to \$1,200 per unit to compensate for recent interest rate increases. These loans are available to builders who agree to CMHC-controlled rentals on their property for up to 15 years. During that time the builders must demonstrate and prove increased costs before being permitted to increase rents.

These interest-free loans must be repaid at the end of the amortization period of the first mortgage, or when the owner sells or refinances the property. Owners and builders of new rental housing are also eligible for special capital cost allowances for income-tax purposes until the end of 1977.

#### **Lending Targets and Incentives**

To meet the target of a million new dwellings will require, according to Mr. Danson, mortgage capital of about 30 billion, in 1975 dollars. Recognizing that the greater part of these funds must come from private investors the federal government is requiring lending institutions to increase their allocations for residential mortgages. The specific requirement for 1976 is an increase of \$750 million or some 14 per cent over 1975 levels.

Furthermore the government is asking that the major part of these mortgages be directed into financing the building of low and medium-priced housing. At present the government's definition of moderately-priced housing varies across Canada from a maximum of \$43,000 in Toronto and Vancouver to a maximum of \$28,000 in small towns.

To ensure that lenders are meeting these mortgage lending requirements the federal government is setting up a mortgage review committee which will include representatives from the Bank of Canada, the Department of Finance, Central Mortgage and Housing Corporation and private industry. It is expected this review committee will meet with each group of lenders, banks, trust, loans and life insurance companies quarterly.

As a further step to improve the liquidity of mortgages as an investment, the government intends to make the Federal Mortgage Exchange Corporation operational by April 1, 1976. This corporation, originally established in 1974, is described by Mr. Danson as "a sort of wholesaling operation for mortgages" which will create a secondary market for mortgages and thus make them a more attractive investment for large investors such as pension funds and other "non-traditional investors".

To further restrict the demand for expensive housing and direct funds to the production of low and middle-priced housing, the government is requiring private lending institutions to restrict high-ratio loans — that is loans requiring a low down payment such as five per cent — to housing that comes within the NHA cost limits for each market area. Current NHA loan limits range from \$40,000 to \$48,000. All other loans will require at least a 25 per cent down payment.

The provinces are being asked to take similar action regarding mortgage lending for all provincially registered lenders — credit unions, caisses populaires, some trust companies, life insurance companies and pension funds.

#### **Land Incentives**

To make moderate cost housing development more attractive to municipalities the government will make \$1,000 per unit grants to municipalities which approve medium-density housing within regional AHOP and assisted rental price limits. Projects probably of 10-30 units per net acre will be acceptable although in central areas of large cities somewhat higher densities may be considered.

As well loans and grants under the Sewage Treatment Assistance Program will be available for water treatment facilities and mains — in addition to sewage treatment facilities — where they are needed to open up land for housing. The expanded program is intended to operate only where the lack of water poses an active barrier to development. Eligible areas will be identified by CMHC. Facilities will include trunk water mains, water pumping stations as well as water treatment plants.

En outre, il est proposé que les dispositions de la Loi de l'impôt sur le revenu relativement à la déduction pour amortissement, consentie aux entrepreneurs-aménagistes de logements locatifs, soient maintenues jusqu'au 31 décembre 1977.

Les municipalités n'ont pas été oubliées dans le programme fédéral qui a déposé une proposition visant à leur faire accorder des subventions d'encouragement à l'égard du logement à densité moyenne.

#### **Subvention de \$1,000 par logement**

Cette proposition prévoit en effet des subventions de \$1,000 par logement à celles d'entre elles qui approuvent des projets dont les prix tombent dans les catégories d'admissibilité du P.A.A.P. et de l'aide au logement locatif. Les modalités de ce programme s'appliqueront de la façon suivante:

- 1) les projets de 10 à 30 logements par acre nette seront acceptables; dans les secteurs situés au centre des grandes villes, il est possible de prendre en considération des densités quelque peu plus élevées; les conséquences en sont maintenant à l'étude
- 2) le versement sera effectué au parachèvement et à la fixation du prix du logement, et seulement à l'égard des habitations pour lesquelles la date du permis de construire n'est pas antérieure à celle de l'annonce.
- 3) les certificats d'admissibilité seront donnés par les succursales de la Société centrale d'hypothèques et de logement.

Au chapitre du traitement municipal des eaux-vannes, une proposition a été déposée visant à ajouter à l'actuel programme LNH d'épuration: les grosses conduites d'eau, les stations de pompage d'eau et les stations de filtrage.

Cette proposition précise que:

- le manque de service d'eau est un facteur qui empêche le développement rapide de quartiers résidentiels dans certaines régions, d'un bout à l'autre du Canada;

- l'aménagement de grosses canalisations d'eau est étroitement lié aux installations d'égout
- dans sa forme modifiée, le programme ne s'appliquera que là où le manque d'eau constitue un fort obstacle au développement
- un inventaire très complet des terrains à aménager est en cours de préparation à la Société centrale d'hypothèques et de logement pour aider à identifier les endroits admissibles

et que ce programme prendra fin le 31 décembre 1980, en même temps que l'aide relative aux égouts pluviaux.

Il convient de noter la création d'une Bourse fédérale d'hypothèques qui, approuvée dès 1974, serait officiellement inaugurée le 1er avril 1976. Son activité visera à accroître l'attrait des hypothèques comme moyen de placements grâce à une grande disponibilité des capitaux.

Le mot de la fin revient au ministre Danson qui a déclaré avec optimisme:

"Le programme que je viens de présenter est destiné à subvenir aux besoins réels des Canadiens mal logés actuellement, en leur fournissant l'accès à un logement à un prix raisonnable. Cela stimulera l'emploi dans l'industrie du bâtiment en créant 32,000 postes supplémentaires en 1976."



### Ottawa and Quebec sign agreement for sewage treatment projects

A five-year agreement for the financing of sanitary and storm sewer projects throughout the province of Quebec was signed in Hull Sept. 22.

The agreement will involve the expenditure of some \$70,000,000 in 1975, aimed at combatting water and soil pollution.

In addition, the agreement will encourage comprehensive land use and housing construction through the widespread installation of storm and trunk collector sewers.

The agreement provides that for 1975 the province will contribute \$13.2 million in grants to municipalities, with Central Mortgage and Housing Corporation providing \$50 million in loans and six million in grants on behalf of the federal government. The assistance will be available to Quebec municipalities through the province.

The Ottawa/Quebec agreement will permit the province to continue its municipal sewage treatment program, currently estimated at more than one billion dollars. The federal government may provide funding up to \$700 million for this program.

Under the agreement, the province, through the environment protection service, will do all the required planning while the municipalities will supervise the work.

The first stage of the province's program includes the following projects:

- The Outaouais Regional Community including the Municipalities of Hull, Gatineau and Lucerne
- The Montreal Urban Community
- The City of Laval
- The Basin of the Yamaska River including the Communities of Granby, Cowansville, Farnham, Acton Vale, Waterloo, and Ste-Hyacinthe
- The Metropolitan Quebec Region

The second stage will consist of areas where studies have confirmed the existence of serious pollution problems:

- The Magog River Basin
- The St-François Basin
- The Lac St-Louis Basin

- The Missisquoi Bay Basin
- Part of the Rivière du Nord Basin

Under the terms of the National Housing Act, Central Mortgage and Housing Corporation may make loans for sewage collection and treatment systems. CMHC may forgive 25 per cent of the principal and interest. Financial assistance is also available for:

- construction of storm-water trunk sewers when it is decided that they are necessary in the development of new residential sectors
- supplementary assistance to municipalities where the cost of developing sewer systems is excessive
- grants to help in the preparation of regional water purification plans
- supplementary grants for eligible loans, not financed by CMHC.

To date, Central Mortgage and Housing Corporation has made loans of more than \$170,000,000 to the Province of Quebec for sewage treatment projects. The largest single loan to the province from CMHC was approved last year and totalled \$22,000,000 for sewage treatment activity in the Montreal Urban Community.

### CMHC approves emergency house repair funds to NWT Metis Association

A \$134,000 grant to the Métis Association of the Northwest Territories has been approved to assist with the repair of homes in 12 communities.

The Association will use the money to purchase materials needed to carry out urgent repairs to 67 houses and to cover the costs of administering the program.

The communities involved in the repair program are, Hay River, Fort Resolution, Fort Smith, Fort Simpson, Fort Rae, Fort Providence, Fort McPherson, Fort Good Hope, Aklavik, Inuvik, Fort Norman and Fort Franklin.

The funds are provided under the Emergency Repair Program of CMHC's Rural and Native Housing Division. The program's purpose is to finance repairs necessary to make houses safe and warm and to extend their usefulness until new houses can be built. CMHC often works through Métis and Native Associations which supervise the program and distribute materials to families whose houses need repair.

CMHC's Rural and Native Housing Program calls for the acquisition or rehabilitation of 50,000 housing units within a five-year period to provide Canadians in remote communities with decent homes.

**Traitement des eaux usées:  
Québec et Ottawa financeront  
les projets**

Un entente quinquennale pour assurer le financement de projets d'égouts pluviaux et sanitaires au Québec a été signée à Hull le 22 septembre.

Cette entente, impliquant des déboursés de quelque soixante-dix (70) millions de dollars pour l'année en cours, vise d'abord à prévenir ou à lutter contre la pollution des eaux. D'autre part, cette entente permettra d'encourager l'utilisation optimale du sol et la construction d'habitations dans les zones non encore aménagées, par la mise en place de réseaux de collecteurs pluviaux.

En vertu de l'accord, le Québec mettra à la disposition des municipalités en 1975, 13,2 millions de dollars entièrement sous forme de subventions alors que pour sa part, la Société centrale d'hypothèques et de logement versera au cours de la même année 50 millions en prêts et 6 millions en subventions au nom du gouvernement fédéral. Cette aide financière est offerte par l'intermédiaire du Québec aux municipalités et aux organismes intermunicipaux.

Cette entente Canada-Québec permettra à la province de poursuivre son programme de traitement des rejets municipaux, dont le coût est estimé à plus d'un milliard de dollars, en accordant une aide financière aux gouvernements municipaux sous forme de prêts ou de subventions. L'aide fédérale à ce projet devrait atteindre 700 millions en prêts et en subventions.

Dans le cadre de cet accord, le Québec s'engage, par l'intermédiaire des Services de protection de l'environnement, à continuer l'élaboration des plans globaux des programmes d'assainissement des eaux et d'utilisation du sol, alors que les municipalités en seront les maîtres d'oeuvre.

Profitant de cette disponibilité financière, le gouvernement du Québec a décidé que la première étape de son programme d'épuration des eaux comprendra les projets suivants:

- La communauté régionale de l'Outaouais (C.R.O.) comprenant les municipalités de Hull, Gatineau et Lucerne.
- La communauté urbaine de Montréal (C.U.M.).
- La ville de Laval.

- Le bassin de la Rivière Yamaska y compris les localités de Granby, Cowansville, Farnham, Acton Vale, Waterloo et St-Hyacinthe.
- La région métropolitaine de Québec.

La seconde étape visera certains bassins ou agglomérations où des études poussées confirment des situations sérieuses de pollution:

- Le bassin de la rivière Magog
- Le bassin de la St-François
- Le bassin du Lac St-Louis
- Le bassin de la Baie de Missisquoi
- Une partie du bassin de la rivière du nord.

La SCHL offre des prêts pour l'aménagement de services de captage et de traitement des eaux vannes. Elle peut renoncer au remboursement de 25 pour cent du capital et de l'intérêt. La Société centrale d'hypothèques et de logement offre également une aide financière pour les projets suivants:

- construction de collecteurs d'égouts pluviaux, lorsqu'il sont jugés nécessaires au développement de nouveaux secteurs résidentiels
- aide supplémentaire aux municipalités dont les coûts d'aménagement des services d'égouts sont excessifs
- subventions pour aider à préparer des plans régionaux d'assainissement
- subventions supplémentaires à l'égard de prêts admissibles, non financés par la SCHL.

Jusqu'à ce jour, le Québec a reçu la somme totale de 170,4 millions de dollars pour la réalisation de projets d'égouts. Le prêt le plus considérable approuvé par la SCHL en vertu du programme fédéral d'aide à l'épuration des eaux vannes, soit 22 millions de dollars, a été consenti l'an dernier à la communauté urbaine de Montréal.

### **CMHC welcomes metric target**

William Teron, President of Central Mortgage and Housing Corporation, has welcomed the decision to make January 1, 1978 the target date for the construction industry's conversion to the metric system.

"This is a major step forward in Canada's progress to metric conversion," Mr. Teron said. "I am delighted that the building industry has taken this initiative. It means that we now have a clear-cut goal to aim at and can order our planning for metric conversion accordingly. For our part, CMHC will do everything possible to assist the industry to achieve this goal."

The January 1, 1978 date was recently endorsed as 'M-Day' by Steering Committee No. 5 of the Metric Commission.

Mr. Teron noted that CMHC has already begun the process of reviewing and revising its standards and procedures.

"If designers and specifiers are going to prepare the necessary documentation in time for metric building to start on site early in 1978, they will have to have all the essential references well in advance," he said. "This means that CMHC, as well as the standards-writing organizations, the manufacturers and the major clients of the industry, should already have started to prepare the basic information for on-site construction."

The proposed LeBreton Flats demonstration community, a joint undertaking of CMHC and the National Capital Commission, is already committed to the metric system.

"We have recognized that this complex undertaking will require a great deal of preliminary consultation and planning, and that this process will take some time," Mr. Teron said. "Moreover, construction will be carried out over a period of several years. We and the NCC have therefore made the decision that LeBreton Flats, from the outset, will be entirely metric, and we have been discussing the implications of this with the Metric Commission."

Mr. Teron is convinced that conversion to metric measurement will bring significant advantages to the building industry.

"Quite apart from the easier and more rapid calculations the metric system makes possible, there is no doubt that the change will encourage the rationalization of building practices and the reduction of unnecessary, and therefore uneconomic, variety," he said. "Metric conversion offers us a unique opportunity to improve our building methods and, at the same time, increase our productivity at no extra cost."

### **CMHC approves funds to assist P.E.I. native housing group**

A \$30,200 grant to the P.E.I. Association of Métis and Non-Status Indians has been approved to assist the group with administrative expenses involved in providing 32 families with new and rehabilitated houses.

The Association will use the grant to pay a housing coordinator, a secretary, and to look after such expenses as travel, office rent and supplies, communications, postage and bank charges.

The 32 native families have applied to the Association on an urgent basis for improved housing. By March 31, 1976, the Association proposes to build 10 new houses, purchase and rehabilitate 12 homes, and rehabilitate 10 houses already owned by members of the group.

The CMHC rural and native housing program works through groups such as the P.E.I. Association to build and repair houses for Canadians in various parts of the country, particularly in rural and remote areas.

### **CMHC provides funds to assist Inuit housing program**

Inuit Tapirisat of Canada, a non-profit organization dedicated to helping Canada's Inuit peoples, has been granted \$17,900 by Central Mortgage and Housing Corporation to assist with the building of 10 houses in four Arctic communities.

The funds will be used by the Inuit group to assist in the development of house designs suitable for the Arctic and the Inuit life-style and to explore ways in which local Inuit labour can be employed in house construction.

Until now, most houses erected in the North have been prefabricated units designed for the southern Canadian market. As a result, many have not been able to withstand the rigours of the Arctic climate and have deteriorated so rapidly that major repairs or replacements have been necessary after only five years.

The houses, in most cases, have not been suitable for the life-style of the Inuit people. Erection of the houses has generally been done by crews brought in from southern Canada despite high unemployment in Inuit communities.

The CMHC grant will allow the Inuit group to employ a project officer and a stenographer for four months, and pay the officer's travel expenses for visits to the four communities, Inuvik, Frobisher Bay, Eskimo Point and Cambridge Bay. The money will also permit the officer to hold meetings with construction companies to discuss house designs, shipping costs and building materials.



### **La SCHL appuie l'adoption du système métrique**

William Teron a publiquement appuyé la décision tendant à faire du 1er janvier 1978 la date-limite retenue par l'industrie de la construction pour l'adoption du système métrique.

"Il s'agit d'un pas majeur vers l'adoption par le Canada du système métrique", a déclaré M. Teron. "Je suis ravi de voir l'industrie du bâtiment prendre cette initiative. Cela signifie que nous avons un but bien défini à atteindre et que nous pouvons ainsi prendre nos dispositions pour y parvenir. En ce qui nous concerne, nous ferons au sein de la SCHL tout ce qui est possible pour aider l'industrie à parvenir à ses fins."

Le 1er janvier 1978 a récemment été défini comme le "Jour-M" par le Comité directeur No Cinq de la Commission du système métrique.

Le président a souligné également que la SCHL a déjà entamé le processus de révision de ses normes et méthodes.

"Si les spécialistes dans ce domaine préparent la documentation nécessaire à temps pour que la construction se base sur le système métrique dès le début de 1978, ils devront posséder tous les principes de ce système longtemps à l'avance" a-t-il déclaré. "Cela signifie que la SCHL, à l'instar des organismes responsables des normes des fabricants et des principaux clients de l'industrie, devrait avoir déjà commencé ses recherches en vue de l'application du système sur les chantiers".

Le projet expérimental LeBreton, ensemble communautaire entrepris sous l'égide de la Commission de la Capitale nationale et de la SCHL, utilise dès à présent le système métrique.

"Nous sommes conscients du fait que cette entreprise complexe requerra des études nombreuses et approfondies, ce qui nécessite un certain temps", a précisé le président. "La construction devant se poursuivre sur plusieurs années, nous avons conjointement décidé que le projet LeBreton utiliserait le système en question dès le début et nous avons envisagé ce problème avec la Commission". M. Teron s'est enfin déclaré convaincu que cette mutation apportera des avantages significatifs à l'industrie du bâtiment.

"Indépendamment du fait que le système métrique permet des calculs plus rapides, il ne fait aucun doute que son adoption stimulera la rationalisation des méthodes de construction et la diminution de pratiques coûteuses et superflues.

L'adoption du système en question nous offre l'occasion unique d'améliorer nos méthodes de construction et d'intensifier notre productivité sans frais supplémentaires. Nous devons donc tirer le meilleur avantage possible de cette initiative nationale."

### **Prêts de \$3.9 millions pour des projets d'habitation au Québec**

On annonce l'approbation de prêts d'une valeur globale de \$3,991,155, consentis à deux municipalités et à une société sans but lucratif du Québec, pour la construction de trois ensembles d'habitations représentant au total 109 logements pour des familles à faible revenu et pour des personnes âgées ainsi qu'un foyer de 40 lits pour enfants souffrant de déficience mentale.

Ces sommes avancées par la Société d'habitation du Québec sont remboursables en 50 ans aux taux de 7% et de 8 pour cent. Le gouvernement fédéral, par l'entremise de la Société, fournit la somme de \$3,052,890 et la province de Québec, par l'entremise de son organisme provincial, \$938,265.

Ces prêts sont consentis en vertu des accords directeurs conclus entre les deux Sociétés en 1970, 1971 1972 et 1973; en voici les détails:

Montréal — Un prêt de \$1,984,000 accordé à 7% pour cent permettra de construire un immeuble de neuf étages renfermant 78 logements pour personnes âgées.

Beloil — Un prêt de \$688,655 est accordé à 7% pour cent pour la construction de 31 logements représentant au total 55 chambres dans un édifice de quatre étages; tous ces logements sont destinés à des familles à faible revenu. Un autre édifice de trois étages servira à loger des personnes à la retraite.

#### **Corporation du Pavillon du Parc Inc. (Hull) —**

Un prêt de \$1,318,500 est accordé à 8 pour cent pour la construction de trois bâtiments à un étage, totalisant 40 lits pour des enfants souffrant de déficience mentale.

### **New federal-provincial rent supplement program in British Columbia**

The federal and provincial governments have established a new rent supplement program for low and modest income tenants in non-profit and co-operative housing projects in British Columbia.

The program will assist in making many self-contained senior citizens' housing projects economically viable. These projects cannot otherwise operate successfully at today's high prices and the scheme will enable many elderly persons in existing projects to meet the necessary increases in rent due to escalating operation costs.

Under the program, the federal government through Central Mortgage and Housing Corporation, and the Province of British Columbia, through B.C. Housing Management Commission, will share subsidies so tenants will not have to pay more than 25 per cent of their gross income towards rent. The rent supplement is the difference between this amount and the break-even rent of the unit.

Generally, up to 25 per cent of the family units and up to 100 per cent of senior citizens' units in a designated project may be eligible for assistance under this program. However, the two governments may approve higher ratios in family accommodations.

Subsidies during 1975 are expected to total \$600,000 with the budget for 1976 estimated at \$1 million. Assistance to eligible projects began September 1.

There are potentially over 200 projects with some 7,160 units eligible for assistance under this program. However, because of the number of projects, priority in allocation of funds is being given to 1,259 proposed non-profit and co-operative housing units, 1,134 senior citizens' units occupied after July 1974 as they have higher capital costs. Some 60 sponsoring societies are involved in these priority projects.

The rent supplement program is entirely new for non-profit senior citizens and family housing projects, but co-operative housing projects have been receiving subsidies under the existing provincial high impact grant program. Co-operative housing projects subsidies will now be shared partially by the federal government under the new rent supplement program.

While the program does not eliminate the Federal-Provincial Rental Housing Program in B.C., it does provide an alternate means to introduce accommodation at affordable rents into a community.

### **Feasibility study to convert inner city buildings for residential and community uses - Stratford, Ontario**

Central Mortgage and Housing Corporation, as part of its Development and Demonstration activities, will finance a study to determine the feasibility of converting large amounts of unused floor space in Stratford's older, downtown commercial areas to housing and community facilities.

The study, to be undertaken by Proctor and Redfern, Planning Consultants of Toronto, will cover the rehabilitation of under-used inner city buildings, as well as the preservation and enhancement of neighbourhoods of historical interest.

The CMHC Development project will show methods of implementing the study and how it could be applied to other communities across the country.

"In addition to adding to housing stock in inner cities, we hope to preserve and enhance part of the Canadian urban heritage", Urban Affairs Minister Barney Danson said. "This gives us a chance to recapture the qualities and charm of older areas of Canadian cities and towns. No town can claim greater interest in its unique heritage than Stratford whose imaginative citizens have taken special initiatives in this area."

### **Federal-provincial agreement continues Neighbourhood Improvement activity in Manitoba**

An agreement between the Governments of Canada and Manitoba has authorized continued municipal participation in the federal Neighbourhood Improvement Program (NIP).

A total of \$3.5 million in federal funds have been reserved for NIP activities during 1975 in Manitoba municipalities designated under the agreement, \$2.9 million for grants and \$600,000 for loans.

During 1974, two Winnipeg neighbourhoods participated in the program.

Federal funds amounting to \$1,512,500 were reserved for the North Point Douglas area while \$1,237,500 was allocated for neighbourhood improvements in the Centennial area. Both areas are now in the process of planning the improvements to their neighbourhoods.

In all, federal funds reserved for the two neighbourhoods last year totalled \$2,750,000.

### **16 municipalités bénéficient du programme d'amélioration des quartiers**

Seize municipalités de la Colombie-Britannique recevront au total 10.2 millions de dollars en subventions et en prêts pour améliorer les services et le milieu de vie en général dans certains de leurs quartiers résidentiels.

Voici quelles sont ces municipalités et les sommes qui leur sont attribuées en vertu de ce programme, selon le choix qui a été fait par le Service provincial de l'habitation, avec l'accord de la Société centrale d'hypothèques et de logement: Vancouver — \$2.25 millions; Burnaby — \$1.5 million; Victoria — \$1 million; New Westminster — \$700,000; Richmond — \$600,000; Port Alberni, Esquimalt, Mission et Langley — \$500,000 chacune; Prince George, Nelson et Kamloops — \$400,000 chacune; Cumberland — \$300,000; Fort St. James et Revelstoke — \$250,000 chacune; et Grand Forks — \$150,000.

Ces municipalités ont choisi les quartiers qui bénéficieront de cette aide financière sous forme de subventions et de prêts. Les projets d'amélioration des quartiers sont alors élaborés par les résidents, de concert avec la municipalité, dans les limites des fonds qui leur sont attribués et qui ont été fixés d'avance.

Le programme de 1975 exige que le gouvernement fédéral verse \$5.1 millions en subventions et \$2.5 millions en prêts. La part de la province est de \$2.55 millions.

### **Le gouvernement affecte \$5.5 millions à des projets d'égouts au Manitoba**

Selon un accord conclu entre le gouvernement fédéral et la province du Manitoba, le gouvernement fédéral a affecté la somme de 5.5 millions de dollars à des projets d'égouts entrepris cette année dans des municipalités du Manitoba.

En vertu de cet accord, la Société centrale d'hypothèques et de logement, agissant pour le compte du gouvernement fédéral, accordera des prêts et des subventions. Une aide financière est en effet offerte aux provinces, aux municipalités et aux régies municipales d'égouts pour encourager une utilisation complète du terrain et le développement de secteurs résidentiels ainsi que pour combattre la pollution de l'eau et du sol.

Le Manitoba Water Services Board sera chargé de l'application des termes de l'accord, au nom de la province. Ces dispositions prévoient les objectifs généraux de la province relativement à la croissance urbaine, la régie des eaux et de l'environnement et fait ressortir le besoin de planifier et de prévoir les besoins futurs en ce qui concerne les égouts de même que les capitaux nécessaires.

### **L'Alberta obtient \$5.3 millions du gouvernement fédéral pour l'amélioration de quartiers**

Un accord a été signé entre les gouvernements fédéral et albertain, prévoyant l'attribution de 5.3 millions de dollars par le gouvernement fédéral à des projets d'amélioration de quartiers dans plusieurs municipalités de l'Alberta.

En vertu du programme d'amélioration des quartiers, le gouvernement provincial, par l'entremise de l'Alberta Housing Corporation, offre des subventions et le gouvernement fédéral, par l'entremise de la Société centrale d'hypothèques et de logement, offre des subventions et des prêts pour aider les municipalités à rénover leurs plus vieux quartiers résidentiels. La province désigne les municipalités qui doivent bénéficier de ce programme.

Cette année, les municipalités ainsi désignées sont: Calgary, Edmonton, Grande Prairie, Lethbridge, Drumheller, Coleman et le Regional Resources District 1, qui englobe M.D. 47, 48 et l'Improvement District #7.

Les propriétaires-occupants et les propriétaires-bailleurs, dans les quartiers choisis par les municipalités en vue d'être rénovés, peuvent recevoir une aide financière du gouvernement fédéral en vertu du Programme d'aide à la remise en état des logements. Une importance caractéristique des programmes PAQ et PAREL ressort du fait que les résidents de ces quartiers participent à la planification et à l'exécution des projets d'amélioration.

Au cours de 1974, la somme totale de 4 millions de dollars attribuée par le gouvernement fédéral a aidé à restaurer certains quartiers choisis dans Calgary, Edmonton, Peace River, le Village de Bellevue et l'Improvement District No. 5, lequel englobe East Coleman et Hillcrest.

La somme totale de 5.3 millions attribuée par la SCHL comprend 1.3 million en prêts et 4 millions en subventions aux municipalités bénéficiaires. Les subventions représenteront 50 pour cent de ce que coûtent la plupart des éléments d'un programme d'amélioration, tandis que les municipalités en question et l'Alberta Housing Corporation fourniront chacune 25 pour cent de ces coûts. L'organisme provincial a affecté 2 millions de dollars à ce programme pour 1975.







Central Mortgage  
and Housing Corporation

Société centrale  
d'hypothèques et de logement

---

**Living Places**

---

**Cadres de vie**

**75/4**





### Table of Contents

2	Mount Pearl New Town
10	Tenant Involvement in Public Housing Design
18	Integrated Housing
24	Contractors and RRAP
34	Housing Highlights

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.

### Table des matières

3	Le Nouveau Mount Pearl
11	La participation des locataires au logement social
19	Les logements intégrés
25	Les entrepreneurs et le PAREL
35	La SCHL annonce

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.





## Mount Pearl New Town: Very Difficult Site Conditions Transformed to Parklike Setting

by R. G. Cooper

*Mr. Cooper is director, Land Assembly and New Communities Division, Central Mortgage and Housing Corporation.*

Every once in a great while Central Mortgage and Housing Corporation becomes involved in a land assembly project that provides an opportunity to establish new standards of land use and experiment with new concepts. Such a project is Mount Pearl New Town.

Mount Pearl is a five-neighbourhood town tied together by a watercourse park. Its focus is the town centre which offers a wide range of community facilities.

Mount Pearl est une ville constituée de cinq quartiers reliés par un parc sillonné d'un cours d'eau et groupés autour d'un centre-ville où se trouve une grande variété de services communautaires.

The New Town is located about six miles from St. John's adjacent to the existing municipality of Mount Pearl. It provides a classic example of comprehensive land use management, federal-provincial co-operation, and an imaginative concept that uses very difficult site conditions to provide a parklike setting for the development of a new community.

The project originated somewhat accidentally. A Professor Spence-Sales was carrying out some consulting work for the Province of Newfoundland and in his studies pointed out that St. John's was expanding so rapidly that it would soon be faced with the problems



1. town centre
2. industrial area
3. old town

Residential area

4. developed
5. being developed
6. } to be developed
7. }
8. }

## **Le Nouveau Mount Pearl: Une campagne inhospitalière se transforme en ville-parc**

R. G. Cooper

*M. Cooper est directeur de la Division de l'aménagement de terrains et des collectivités nouvelles à la Société centrale d'hypothèques et de logement.*

A de rares intervalles, la Société centrale d'hypothèques et de logement participe à une initiative d'aménagement de terrains qui fait progresser les normes d'utilisation des espaces et met de nouvelles idées à l'épreuve. Témoin: le Nouveau Mount Pearl.

Située à environ six milles de St-Jean (Terre-Neuve) et voisine de la municipalité plus ancienne de Mount Pearl, la nouvelle ville est l'exemple classique de perspective globale d'utilisation des terrains, de collaboration fédérale-provinciale, et de la concrétisation d'un plan bien imaginé qui donne à une topographie ingrate la physionomie d'un parc où s'établira une nouvelle collectivité.

Le projet est né, pour ainsi dire, par accident. Un certain professeur Spence-Sales, auquel le gouvernement de Terre-Neuve avait commandé une étude consultative, soulignait dans son rapport que la ville de Saint-Jean croissait à un tel rythme qu'à moins d'une planification et d'une réglementation méthodiques, de graves problèmes d'expansion incontrôlée la guettaient. Il proposait la fondation d'une ville-satellite pour absorber la majeure partie de ce débordement.

Peu après, la province commença à étudier les recommandations du professeur Spence-Sales avec la SCHL; il en résulta un accord visant à effectuer une étude aux termes de l'association fédérale-provinciale prévue à l'article 40 de la Loi nationale sur l'habitation.

On chargea les urbanistes-conseils Murray V. Jones and Associates de se pencher sur la nécessité d'une nouvelle localité et sur la superficie qu'elle devrait couvrir, d'inspecter minutieusement tous les endroits possibles, et de déterminer celui qui, d'après l'analyse des coûts et l'examen des lieux, semblerait primer.

Sous tous les rapports, d'après les experts, l'emplacement voisin de Mount Pearl l'emportait et les promoteurs fédéraux-provinciaux acceptèrent leurs recommandations.

On demanda ensuite aux experts de présenter un rapport d'urbanisme détaillé et un plan conceptuel pour l'endroit choisi. Il s'agirait d'une municipalité complète d'environ 26,000 habitants, occupant une

superficie de 2,100 acres, dont 1,100 à des fins domiciliaires, 600 en parc industriel et 400 réservées à la récréation et aux institutions. Malheureusement, la nécessité d'un raccordement routier, d'une nouvelle source d'eau potable et d'une grande usine de traitement des eaux d'égout allait entraîner des coûts qui feraient monter le prix du logement à un niveau bien supérieur aux taux du marché courant.

En quête d'une solution, on demanda alors au ministère de l'Expansion économique régionale s'il était disposé à contribuer à ce projet et, le cas échéant, dans quelle mesure. Le ministère promit non seulement des prêts et des subventions pour amener l'eau potable sur les lieux, payer les frais d'installation de l'égout collecteur et de l'usine de traitement non prévus dans la Loi nationale sur l'habitation et construire une route de raccordement avec la Transcanadienne et la ville de St-Jean, mais aussi pour fournir les services nécessaires au parc industriel et aider à la construction d'une école secondaire. L'aide du MEER dissipa tous les doutes quant à la praticabilité du projet; les promoteurs fédéraux-provinciaux achetèrent alors le terrain, mirent la dernière main au plan conceptuel et dressèrent les plans détaillés d'aménagement progressif.

L'endroit comporte un petit lac, une rivière, des ruisseaux, et quelques marécages dus à un égouttement insuffisant. Tirant merveilleusement partie de ces caractéristiques naturelles, le plan conceptuel crée une ville de cinq quartiers parcourus et reliés par un vaste parc sillonné de voies d'eau. Chaque quartier comprendra 1,200 logements et un centre local où l'on retrouvera écoles, boutiques et terrains de jeux, chaque centre étant relié au centre voisin et au centre-ville par les rubans d'eau et de verdure du parc.

of sprawl unless steps were taken to plan and control this expected growth. He suggested the establishment of a satellite city to accommodate a major portion of this growth.

Shortly afterward, the Province began discussing Professor Spence-Sales' recommendations with CMHC and these discussions led to an agreement to carry out an investigation under the federal-provincial partnership arrangement of Section 40 of the National Housing Act.

The consulting firm of Murray V. Jones and Associates was hired to determine the need and size of a townsite, carry out a detailed examination of all possible sites, and determine the most suitable site by cost analysis and examination.

The site adjacent to Mount Pearl was rated first by the consultants on all counts and their recommendation was accepted by the federal-provincial partnership.

The consultants were then hired to produce a detailed planning report and concept plan for the proposed site. The concept envisioned a total community with a population of some 26,000 people on a 2100-acre site. It included a 1100-acre townsite, a 600-acre industrial park and a 400-acre recreational and institutional reserve. Unfortunately, the study also clearly indicated the need for a road connection, a new water source and a major sewage treatment plant which would price the residential component well beyond market.

Negotiations were then carried out with the Department of Regional Economic Expansion to determine to what degree, if at all, they would be prepared to assist the project. DREE agreed not only to provide assistance through loans and grants for the water supply to site, the portion of the sewage trunk and treatment facilities not covered by the NHA, and a connecting road both to the Trans-Canada Highway and to the City, but to fund the necessary servicing of the industrial park and help in the construction of a high school. This assistance from DREE removed all doubts of the viability of the project and the federal-provincial partnership proceeded to acquire the site, refine the concept plan and prepare detailed plans for a phased development.

The site contains a small lake, a river and a number of meandering streams with poor drainage that created swampy areas. The concept plan took full advantage of these natural features to create a five-neighbourhood town situated on and tied together by a watercourse park. Each neighbourhood is designed to contain about 1200 housing units and includes a local centre containing such facilities as schools, shops and playgrounds with each centre connected to one another and to the town centre by the green fingers of the watercourse park.

The focus of the New Town will be the Town Centre, which will comprise a major shopping area, schools, housing, recreational facilities and facilities for a wide range of community and municipal needs. The town centre will be adjacent to and directly accessible from the Harbour Arterial putting it within convenient reach of most of the metropolitan area as well as the residents of the New Town.

The residential areas are planned in such a way to provide in the words of the consultant:

- a variety of housing types and lot sizes that are not governed by the rigidity of a street grid and a standard street frontage for each house
- housing clusters around cul-de-sacs, which will minimize the traffic moving past each house
- a responsiveness to the topographic and other natural features of the area
- separation of vehicular and pedestrian traffic at the town centre
- a system of walkways linking the residential areas to the neighbourhood centres and parks, as well as to the town centre
- an overall flexibility that will allow changes to be made in the plan as it proceeds, in the light of experience, review and revision of population and other projections based on up-to-date information, changing characteristics and needs of families seeking new housing, and the continuous feedback of all this information into the design and building program.



Le point de ralliement du nouveau projet sera le centre-ville, qui comprendra une importante section commerciale, des écoles, des logements, des services récréatifs et des installations répondant à un large éventail de besoins municipaux et communautaires. On accède directement au centre-ville par la route du Port qui passe tout près; on pourra donc facilement s'y rendre de la région métropolitaine et la nouvelle ville même.

Les zones résidentielles sont conçues, suivant les termes mêmes des urbanistes, pour offrir:

- une variété de modèles de maisons et de grandeurs de terrain non soumises à un quadrillage rigide ni à une longueur de façade uniforme;
- des grappes d'habitations autour de culs-de-sac, ce qui minimisera la circulation en face de ces habitations;
- une adaptabilité à la topographie et aux autres traits naturels de l'endroit;

— la séparation des circulations automobile et piétonnière au centre-ville;

— un réseau de voies pour piétons reliant les zones résidentielles aux centres et aux parcs de quartier et au centre-ville;

— une flexibilité générale qui permettra de modifier le plan au cours de sa réalisation suivant l'expérience acquise, les nouveaux calculs de population et autres prévisions découlant des derniers renseignements, et l'évolution des caractéristiques et des besoins des familles en quête d'un nouveau logement, et d'inclure continuellement cette information dans le programme de conception et de construction.

Les habitations de la deuxième phase de ce projet sont en voie de construction.

Housing in Phase II is now under construction.

Photos — Betty Taylor SCHL/CMHC





Tree covering preserves the quality of a natural area and acts as a shelter belt for drifting snow as well as an effective windscreen.

Cet écran d'arbres garde au site sa beauté naturelle et protège les habitations contre les bourrasques de neige et de vent.

There is tree covering over much of the development area. One of the main design objectives of the concept is to retain as much tree cover as possible and to preserve the quality of a natural wild area in the major open space system. This is for far more than beauty. The prevailing wind direction is from the southwest. The tree preservation will provide a shelter belt for drifting snow as well as an effective windscreen.

In acquiring the land for the New Town the partnership made certain that sufficient land was left adjacent to the existing town of Mount Pearl to ensure that there was no impediment to growth while the necessary time for such improvements as planning, trunk extensions and internal servicing was taken. However, to ensure that the two growth areas would join together properly, the partnership planned this land establishing street layouts, servicing locations etc., and presented the Town with the plan at no charge. This has been most successful mainly because the Municipality has followed the plan to the letter.

Because of the size of this project it was decided that rather than the normal procedure of one partner taking the lead role, a Steering Committee would be formed made up of three members from CMHC and three members from the Province. This steering committee is responsible for the town site and for obtaining necessary funding approvals and authorities from their own organization, establishing terms of reference, approving consultant and contract awards, deciding timing of development, establishing lot sale prices and all major decisions affecting the project. The day to day operation of the project is carried out by a project manager and a small staff who are housed on site in a farm building of some historical value that was acquired by the partnership.

To date, the steering committee has approved the acquisition of the town site which now totals 1118 acres, a concept plan of the total new town and its surroundings, the detailed planning of two neighbourhoods, the servicing of 2127 residential lots, school sites, commercial sites and residential block lands.



Le territoire est en bonne partie boisé. Dans la composition paysagère, on a voulu conserver le plus d'arbres possible et garder l'attrait de la grande nature dans l'ensemble de l'espace non construit. Mais ceci n'est pas qu'affaire de beauté: à cet endroit, le vent souffle plus souvent du sud-ouest; or, la présence des arbres formera un écran protecteur contre les fortes rafales et particulièrement les poudreries en hiver.

En achetant le terrain nécessaire au projet, les promoteurs ont pris soin de laisser suffisamment d'espace aux abords de la ville actuelle de Mount Pearl pour n'entraver en rien l'expansion de celle-ci lorsqu'elle aura pris le temps de planifier, d'étendre ses conduites d'eau et d'égout et d'améliorer ses services internes. Pour bien s'assurer que les deux pôles de croissance auront un lien géographique harmonieux, les promoteurs ont planifié cet espace intermédiaire en établissant le tracé des rues, l'emplacement des services, etc., et ont communiqué ce plan sans frais à la ville actuelle. Leur démarche a été fort heureuse car la municipalité a suivi le plan à la lettre.

Vu l'ampleur du projet, plutôt que l'un des promoteurs en prenne la tête, il a été décidé de former un comité directeur composé de trois représentants de la SCHL et trois représentants nommés par la province. Le Comité est responsable de l'emplacement général et veille à obtenir des organismes qu'il représente les approbations et les autorisations de financement nécessaires, définissant les attributions, approuvant les recommandations des urbanistes et les contrats, décidant du calendrier de l'exécution des travaux, fixant le prix des terrains et prenant les principales décisions relatives au projet. La progression quotidienne de l'entreprise est assurée par un directeur de projet et un personnel restreint qui ont leur quartier général sur place dans une maison de ferme d'une certaine valeur historique dont les promoteurs ont fait l'acquisition.

Jusqu'ici, le comité directeur a approuvé l'acquisition de 1,118 acres de terrain, un plan conceptuel de toute la nouvelle municipalité et des environs, le plan détaillé de deux quartiers et la fourniture de services à 2,127 terrains résidentiels, emplacements scolaires, commerciaux et multirésidentiels.

Les services sont prévus en fonction de multiples formes de logement, notamment les maisons unifamiliales, en rangées (zero lot-line, townhouses, link housing), jumelées, et les appartements de deux ou trois étages. On travaille actuellement aux plans du centre-ville et des logements à densité supérieure qui l'avoisineront.

Le plan conceptuel encourage l'utilisation de terrains à façade étroite. Le personnel offre à chaque acheteur en perspective une brochure illustrant des modèles de maisons adaptés à des terrains étroits. Cette brochure a été expressément préparée pour la nouvelle ville par le personnel de l'architecture et de l'urbanisme de la SCHL. Une fois la semaine, un architecte est sur les lieux pour aider les acheteurs éventuels à choisir un modèle de maison, un terrain, un genre de fondation adapté à l'emplacement et, en général, expliquer tout autre point qui les intéresse.

Tous les aspects de l'aménagement sont contrôlés. Pour chaque terrain, on a prévu le genre de maison, le niveau, le retrait de la rue et la cour latérale. Le plan de chaque logement doit être d'abord approuvé pour qu'il s'accorde avec l'aspect général de la rue; chaque terrain fait l'objet d'un plan de terrassement où les arbres à conserver sont clairement indiqués.



The servicing to date provides for many housing forms including single family, zero lot-line, semi-detached, street townhouses, linked housing and walk-up apartments. Plans are now being prepared for the town centre and higher density housing next to the town centre.

The concept plan encourages the use of narrow frontage lots and the New Town staff provides a booklet to each prospective purchaser that contains house designs suitable for narrow lots. The booklet was specifically prepared for use in the New Town by the CMHC Architecture and Planning staff. Once a week an architect is available to assist prospective purchasers in the selection of a house type, choosing of a building lot, adapting a foundation to suit a particular site problem and in general assisting in any way possible.

Many housing forms are provided for including single family, zero lot-line, semi-detached and link.

Divers types d'habitations font partie de l'ensemble: la maison unifamiliale, la maison construite près de la limite du lot, la maison jumelée et la maison en bande.

All aspects of development are controlled. Each lot is designated for house type, elevation, side yard and setback. Each unit requires plan approval to ensure compatibility with the streetscape, each lot has a grading plan and trees to be retained are clearly indicated.

The New Town is gaining in popularity every day and as more people move in, more interest is generated. More than 400 families are now residents of the Town. The earlier families are already displaying a pride in their neighbourhood and their relationship with the New Town staff is excellent.

The Mount Pearl Town is now well on its way to becoming the third largest community in Newfoundland. Its problems are far from over. However, it has shown Newfoundland the value of comprehensive land use planning, the value of preserving tree growth both for beauty and practicality, and that rigid controls can enhance property values. It has also shown that two levels of government can work together and produce a product that will serve as a model for land development in Newfoundland for many years to come.





Le plan favorise les terrains à façade étroite et tous les aspects du développement sont contrôlés.

The plan encourages the use of narrow frontage lots and all aspects of development are controlled.

La nouvelle ville gagne constamment en popularité et plus elle accueille de nouveaux résidents, plus l'intérêt grandit. Au-delà de 400 familles y habitent déjà. Les premières à y emménager sont déjà fières de leur quartier et leurs rapports avec le personnel de la nouvelle ville sont excellents.

La ville de Mount Pearl est en train de devenir la troisième en importance à Terre-Neuve. Non pas que tous ses problèmes soient résolus, mais elle a démontré à la province la valeur d'une planification globale de l'utilisation des terrains et de la préservation des arbres tant pour la beauté que pour l'utilité; elle a prouvé qu'un contrôle étroit peut accroître la valeur foncière. Enfin, elle a démontré que deux paliers de gouvernement peuvent travailler main dans la main à produire une oeuvre qui servira de modèle, pour bien des années à venir, à l'aménagement des terrains à Terre-Neuve.



## An Experiment with Tenant Involvement in the Planning and Design of Public Housing

by Linden Holmen and Eric Barker

*Mr. Holmen, research manager with Project Design, is an architect with Architecture and Planning, Professional Standards and Services, National Office, Central Mortgage and Housing Corporation.*

*Mr. Barker is animator-consultant for Project Design.*

Since November, 1974 an experiment has been underway in Winnipeg in which tenants from 45 public housing households have participated with officials and an architect in the planning and design of two public housing projects. The experiment is sponsored jointly by Central Mortgage and Housing Corporation and Manitoba Housing and Renewal Corporation. The preliminary design phase is now nearing completion.

This article is a description and preliminary review of the Winnipeg experiment to date. A fuller and more conclusive assessment will appear in a future issue of "Living Places" after the consultant in charge of the project has submitted his report on the experience.

The experiment was undertaken in response to the trend toward increasing citizen participation in planning and design matters and its potential relevance to the Corporation's housing programs. The main purpose is to provide information, through the evaluation mentioned above, to help assess the feasibility and advisability of tenant participation in the planning and design process. More specifically, the objectives are:

- to determine useful methods of involving tenants in the design process,
- to determine the effects of the process on the form and character of the project, and
- to determine the social effects of the process.

Preparatory work for the experiment began some years ago. In July, 1973, CMHC approached MHRC to determine their interest in such an undertaking. MHRC agreed to the proposal and, in addition, suggested that a similar experimental project be carried out in Brandon. It was decided to start the Winnipeg experiment first, and as a result, the Brandon experiment is just starting now.

Following the initial agreement, the Corporations established a number of conditions to make the experiment easier to carry out and to ensure the experience would be relevant to the largest possible number of public housing projects. In particular, it was decided:

- that cost limits on the project be in line with normal public housing costs,
- that tenant participants be selected from among interested residents of existing public housing projects to take advantage of the views of people with experience in public housing and avoid having participants remain in relatively poor accommodation during the long design and construction process, and
- that participants have the opportunity to occupy the housing they help plan.

In addition, it was recognized that an animator-consultant would be required to involve the tenants and establish and guide the forum in which tenants worked with officials and the architect throughout the planning and design process. Subsequently, a competition was held to select an animator-consultant and an architect, and land for the experiment was obtained.

The first task confronting the co-ordinator was to organize the 45 families who had responded to notices about the experiment in local tenant newsletters. Once formed, the group's first task was to select one of two sites offered for development. One site could accommodate 20 units and was located on a flat, treeless piece of land in southwest Winnipeg adjacent to an existing public housing project. The other site, which was slightly smaller, was located in northeast Winnipeg and was generously treed and close to schools and parks.

As it turned out, the site selection by the group of tenants was split about equally between the sites. The major criterion for selection seemed to be familiarity with that part of the city and, secondly, the proximity of local schools, and shopping and recreation facilities.



## La participation des locataires au logement social

Linden Holmen et Eric Barker

*Linden Holmen, directeur de la recherche au Project Design, est architecte à la Division de l'architecture et de l'urbanisme, Groupe des services professionnels et des normes, Bureau national, Société centrale d'hypothèques et de logement.*

*Eric Barker est animateur-conseiller au Project Design.*

Depuis novembre 1974, une expérience a été entreprise à Winnipeg par les locataires de quarante-cinq logements sociaux qui ont participé, avec l'aide de divers délégués fédéraux et provinciaux et d'un architecte, à la planification et à la conception de deux ensembles de logements à caractère social.

Cette initiative est appuyée conjointement par la Société centrale d'hypothèques et de logement et la Manitoba Housing and Renewal Corporation. Les plans préliminaires sont sur le point d'être achevés.

Cet article se propose de décrire – en avant-première – cette entreprise menée dans la capitale manitobaine, mais une étude plus complète sera soumise à nos lecteurs après que l'expert chargé de la coordination du projet aura déposé ses conclusions.

L'expérience tentée à Winnipeg constitue une réponse à la tendance croissante manifestée par des citoyens désireux de participer à la conception générale de leur habitat et correspond par ailleurs aux objectifs du programme de logement de la Société.

Il s'agit tout autant de recueillir des informations pertinentes sur la valeur et le bien-fondé de cette participation spontanée que sur l'influence qu'elle aura sur la conception de nouveaux logements. Plus précisément, les buts à atteindre sont les suivants:

- définir des méthodes positives afin d'intéresser les locataires à la conception d'un projet,
- analyser les effets de ce processus sur les formes et les caractéristiques du projet, et
- déterminer les répercussions sociales de cette action d'ensemble.

Les travaux préparatoires débutèrent il y a quelques années, alors qu'en juillet 1973, la Société prit contact avec la MHRC afin de connaître l'intérêt qu'elle portait à cette entreprise. L'organisme manitobain du logement se déclara d'accord avec les termes de la

proposition et, de plus, suggéra qu'un projet expérimental similaire soit entrepris à Brandon. La priorité fut accordée à Winnipeg et, de ce fait, l'expérience menée à Brandon en est actuellement à ses débuts.

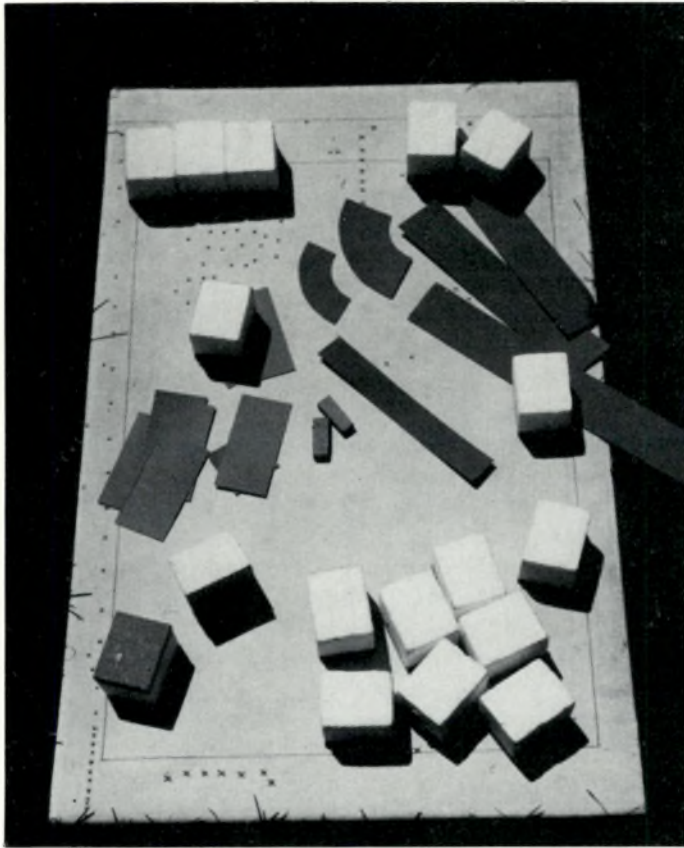
A la suite de l'accord initial, les deux organismes provinciaux d'habitation établirent un certain nombre de conditions de nature à faciliter l'expérience et à en faire bénéficier le plus grand nombre possible de logements sociaux.

Il fut décidé en particulier que:

- les coûts du projet n'excéderaient pas ceux des logements sociaux,
- les locataires participant à l'expérience seraient choisis parmi les résidents de logements sociaux, désireux de profiter des avis de personnes déjà familiarisées avec le logement social. Cette décision prévoyait de même qu'il conviendrait d'éviter que les participants soient forcés d'habiter des logements de piètre qualité tant que dureraient les longs travaux de conception et de construction et,
- que les participants auraient la possibilité d'emménager dans les unités qu'ils avaient aidé à concevoir.

De plus, il était reconnu que l'assistance d'un animateur-conseiller serait requise afin de stimuler la participation des locataires et d'établir une ligne de conduite lors des séances de travail groupant locataires, représentants fédéraux-provinciaux et l'architecte désigné durant les travaux préparatoires. A la suite de ces décisions, on procéda au choix de l'animateur, de l'architecte et on obtint le terrain nécessaire à la tenue de l'expérience.

La tâche première du coordonnateur fut de dresser un plan d'action à l'intention des quarante-cinq familles qui avaient favorablement réagi à la demande de participation. Le groupe, une fois constitué, devait en premier lieu choisir l'emplacement le plus propice, deux sites ayant été envisagés.

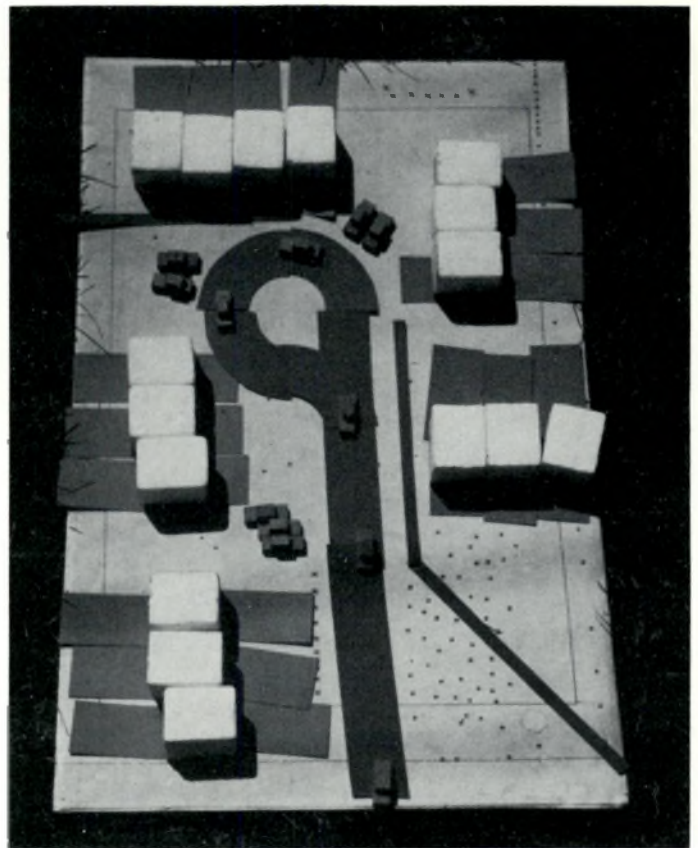


Tenants were given a "kit of parts" representing housing units, yards, roads and cars to help them express their own ideas on site design.

Les locataires ont reçu un ensemble de pièces représentant des logements, des cours, des routes et des voitures pour les aider à exprimer leur propre conception d'un modèle d'emplacement.

This was interesting as the latter are most often seen as dominant factors. Once the sites had been selected the tenant group split into two teams, each focussing their activity on the site of their choice.

To familiarize tenants with the site, as well as broaden and enrich tenant participation, each team built a 1/16"-1'-0" scale model of their site and made periodic observations to identify the nature and amount of vehicular, pedestrian and children's play activity on or around the site.



An initial site plan developed by tenants using the kit of parts.

Un premier modèle d'emplacement réalisé par les locataires à l'aide des pièces qu'on leur a remises.

Le premier offrait la possibilité d'y bâtir vingt unités et consistait en un terrain plat et sans végétation situé au sud-ouest de la ville, à proximité de logements sociaux déjà construits. Le second, de dimensions plus réduites, se trouvait au nord-ouest de Winnipeg, était généreusement boisé et proche de divers écoles et parcs.

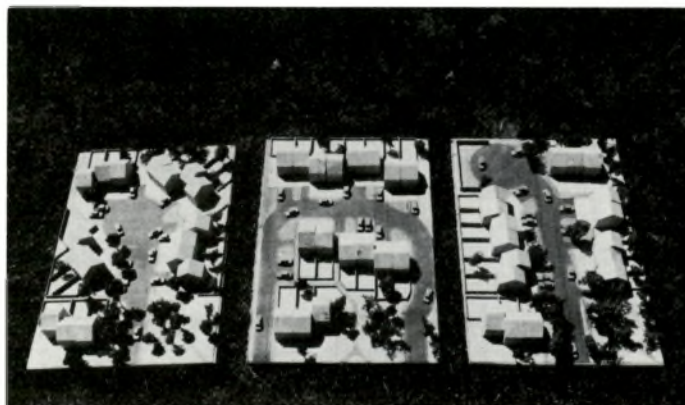
Comme il était à prévoir, cette sélection ne fut pas chose aisée et les locataires se divisèrent en deux groupes d'égale importance tout aussi convaincus que leur choix était le meilleur.

Le principal critère semblait être la connaissance de cette partie de la ville et, immédiatement après, la proximité d'écoles, de centres commerciaux et d'équipements socio-récréatifs, un dernier point qu'il est intéressant de relever. Le résultat fut que les deux groupes divisés fondèrent chacun leurs espoirs sur l'emplacement de leur choix.

Afin de familiariser les locataires avec le site – et pour soutenir leur enthousiasme – des maquettes réduites furent mises à leur disposition en vue de déterminer périodiquement (et théoriquement) la nature et l'intensité de la circulation automobile et piétonnière et l'activité des enfants sur le site et alentour.

Tandis que les travaux préparatoires se poursuivaient à pied d'oeuvre, le coordonnateur amorça la programmation de tout le projet. Pour ce faire, il eut des entrevues de plusieurs heures avec chaque famille acquise à cette tâche commune, afin d'obtenir de chacune d'entre elles les détails les plus complets possibles. Cette méthode, longue et laborieuse, se trouva améliorée lorsque le coordonnateur mena ses "consultations" dans les foyers de chaque cellule familiale intéressée, ce qui provoqua de part et d'autre une meilleure compréhension réciproque et des connaissances accrues sur divers sujets dont, en premier lieu, les logements sociaux, en général. Une des raisons de ces entrevues était d'obtenir des locataires leur opinion sur des sujets tels que le rapport de leur projet avec la communauté, la conception du projet et le plan des logements.

Il apparaissait, alors que ces lignes furent écrites, que cette tactique avait porté ses fruits, permis de recueillir d'importants renseignements et justifiait le temps qu'on y avait passé.



Maquettes de trois plans disponibles d'aménagement d'un des emplacements, réalisés d'après les idées des locataires et les suggestions de l'animateur-conseiller. Les locataires ont choisi le plan de gauche.

Models of three optional plans for the development of one of the sites based on tenants' proposals and the animator's suggestions. The tenants chose the proposal on the left.



While this background work on the site was being done, the co-ordinator initiated the programming phase of the project. This entailed personal interviews with each tenant household involved in the project lasting two or three hours. The co-ordinator felt that this approach, although laborious and time consuming, would offer the most detailed and representative responses. Furthermore, by holding the interview in each tenant's home, comments were sparked or supported by the tenant's immediate environment and it familiarized the co-ordinator with the context of their responses and public housing in general.

The intent of the interviews was to obtain tenants' responses to such issues as the relationship of their project to the community, project design and unit design. It seemed when this article was written that this approach was successful in yielding valuable user information although the time involved was long. Some thoughts expressed by the tenants about design matters were:

- a desire to open projects to the community
- a preference for a unit location at the edges of a project rather than in the centre
- a preference for a project with an appearance and feeling not unlike the surrounding community and with the characteristics of a typical residential street
- a desire for fewer units attached in a group
- a preference for car parking adjacent to their unit to ensure adequate surveillance
- a preference for large private yard areas and less common open space
- a preference for a one-storey unit.

Each team reviewed the final program which gathered the tenant responses to see if they accurately reflected their ideas and preferences. The program provided the basis for the preliminary design phase to start.

The preliminary design phase was carried out in two parts – site design and unit design. The first step in each case was a tour of relevant Winnipeg projects and the presentation of films and slides of different site and unit layouts. The intent was to expand the past experience of the tenants to better enable them to evaluate design proposals.

After that, an initial design meeting was held to offer the tenants the opportunity to develop site designs with a kit of components representing housing units, roads and cars. This seems to have worked well as it quickly enabled the tenant to grasp the limitations of the site and was enjoyable as well. Moreover, the designs developed were quite coherent and, in most cases, workable.

The co-ordinator refined these ideas and presented other options which, over a number of meetings, were reduced to two or three. These were presented in model form for a final decision to be determined by a majority vote. The site designs selected by the two teams were very similar – a cul-de-sac concept which gave the appearance of a public, residential street, offered a safe street for children's play, provided resident and visitor parking close to each unit and broke the housing units into small, unique clusters.

The unit design was the most difficult stage. It entailed developing a range of unit types which would meet the needs of all the tenants and yet not constitute custom-designed individual houses. Because of the challenge presented by this stage, it provided some of the more important lessons. Problems arose because of the nature of the design process and some communications difficulties. Designs are not produced by the simple addition of requirements: rather, design



Animator working with a group of tenants on unit design.

L'animateur-conseiller travaille avec un groupe de locataires à réaliser le plan d'un logement.

Parmi les souhaits exprimés par les locataires, on relevait:

- un désir certain de relier les projets à la communauté
- une tendance à localiser les logements à la périphérie du projet plutôt qu'au centre
- une préférence marquée pour un projet conforme en apparence et en mentalité au reste de la communauté, surtout comportant les caractéristiques d'une avenue résidentielle courante
- un désir de réaliser des groupes comportant peu de logements
- une préférence pour une aire de stationnement située à proximité de l'unité familiale, pour des raisons de surveillance
- une tendance à disposer de cours personnelles plus vastes, même si cela devait signifier une diminution des espaces libres
- et enfin, une préférence marquée pour les logements à étage unique.

Chaque équipe a examiné à nouveau le programme définitif en tenant compte des réactions des locataires, afin de voir s'il reflétait assez fidèlement leurs idées et leurs préférences. Le programme fournissait la base de la phase préliminaire de mise en oeuvre.

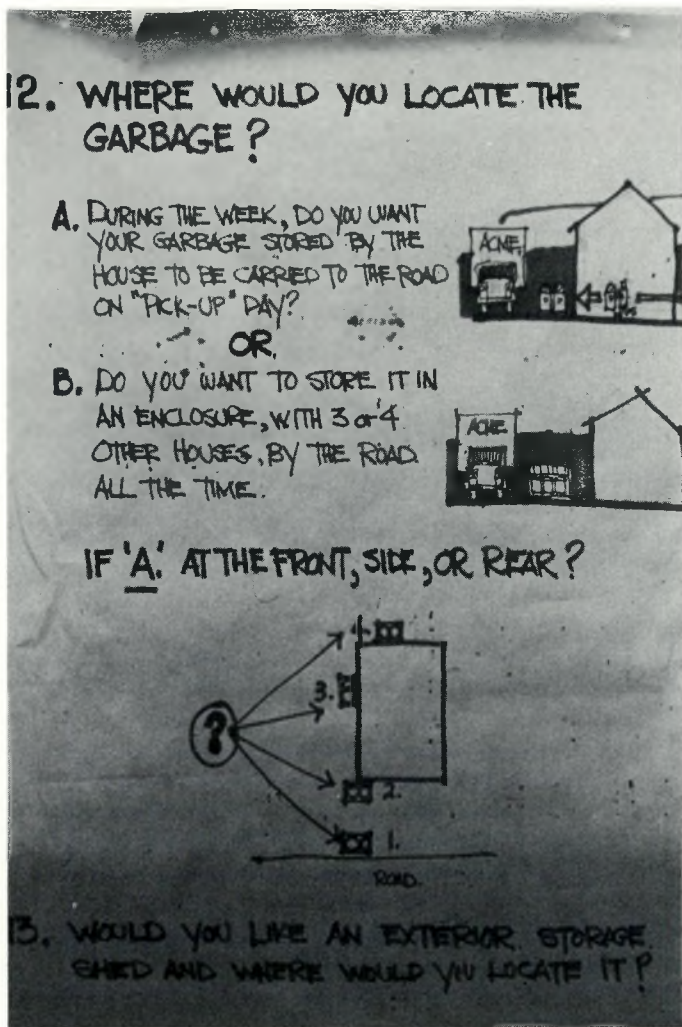
Cette phase préliminaire fut réalisée en deux parties, à savoir la conception de l'emplacement et la conception des unités de logement. La première démarche, dans chaque cas, consistait à visiter des ensembles pertinents d'habitations dans Winnipeg et à présenter des films et des diapositives des différents emplacements et des différents modèles de logements. Ce travail avait pour but de faire part aux locataires des réalisations du passé afin de leur permettre de mieux évaluer les projets qui leur seraient soumis.

Cette première étape fut suivie d'une réunion afin d'offrir aux locataires l'occasion d'élaborer des modèles d'emplacements comprenant des éléments tels que les logements, les routes et les voitures. Cela a semblé produire un bon effet puisque les locataires ont été immédiatement en mesure de comprendre les restrictions imposées par l'emplacement, tout en trouvant agréable ce genre de réunion. De plus, les modèles élaborés étaient tout à fait cohérents et dans la plupart des cas réalisables.

Le coordonnateur a précisé davantage la nature des idées émises et présenté d'autres options lesquelles, après un certain nombre de réunions, furent réduites à deux ou trois et présentées sous forme de maquettes pour que les intéressés en arrivent à une décision finale déterminée par un vote majoritaire. Les plans d'emplacements choisis par les deux équipes étaient très semblables et consistaient en culs-de-sac ayant l'apparence d'une rue résidentielle publique, offrant un endroit sûr pour les ébats des enfants ainsi qu'un espace de stationnement suffisant pour les résidents et les visiteurs, à proximité des logements disposés en petits groupes.

Les plans des unités de logement furent plus difficiles à déterminer. Il s'agissait de préparer une diversité de types de logements susceptibles de répondre aux besoins de tous les locataires sans toutefois constituer des modèles de maisons particuliers construits pour ainsi dire sur mesure. A cause des difficultés que présentait cette étape, on en a tiré quelques-unes des plus importantes leçons. Certaines difficultés découlèrent de la nature du procédé adopté pour établir les plans ainsi que de certaines façons de communiquer. On ne produit pas un plan simplement en ajoutant des éléments qui répondent à des exigences: il faut plutôt procéder de façon à considérer en même temps toutes les exigences et à les traduire par un aménagement de l'espace tri-dimensionnel. Là encore, les difficultés occasionnées ont permis de tirer de cet exercice des leçons très importantes.

Le coordonnateur, travaillant de concert avec l'architecte, a d'abord préparé une série de types de logements différents pour les soumettre à l'examen des locataires. D'après leur réaction, il était évident qu'ils n'étaient pas en mesure de comprendre immédiatement que toutes les exigences pouvaient être combinées dans un seul plan. Au cours des réunions



Working toward a unit design.

Différentes étapes d'un plan de logement.

is a process in which requirements are considered simultaneously and translated into three-dimensional spaces and forms. Because of the challenge presented by this stage, it provided some of the more important lessons.

The co-ordinator, working with the architect, initially developed a set of alternate unit types. These were presented in plan form for review by the tenants. On the basis of tenant reaction, it was clear that combining all program requirements into a plan in one step was not comprehensible to the tenants. Subsequent meetings tried to separate the process into steps, from the exterior of the unit to the interior, studying the spatial components in as logical a sequence as possible. This approach seemed far superior. However, tenants still had difficulty understanding plans presented in diagram form. To be understood, the plans had to have a realistic quality about them. If there were no such quality, unintended qualities were attributed to the diagrams and faulty interpretations resulted. Based on these meetings, models were prepared of the various unit types. This proved to be a very effective method of presentation.

The preliminary site and unit design is now being completed for each of the two sites. The next step is the preparation by the animator-consultant of a report evaluating the experience to the end of this phase. However, there are already some indications that the experiment is successful. Participants appear to be making the best use of the opportunity for self-expression and the preliminary designs being developed appear to be sensitive to their preferences. Traditional and expected difficulties in explaining technical and complex issues to participants have been minimized due to the new and effective participatory techniques used by the consultant and there is no antagonism between the professionals and tenant participants or any reluctance by professionals to share or transfer decision-making power.

Because of these indications, the sponsoring Corporations have decided to continue to support the experiment and tenants will therefore participate in developing the final unit and site designs for the projects.

It is also planned that further evaluations will be carried out after project completion in order to gain as much from this experiment in the design process as possible.

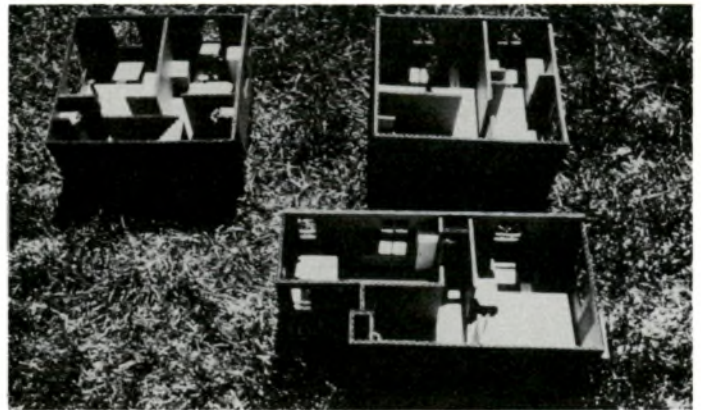


suivantes, on s'est efforcé de séparer les différentes étapes du processus, à partir de l'extérieur du logement jusqu'à l'intérieur, en étudiant les éléments spaciaux suivant une séquence aussi logique que possible, ce qui a semblé donner de meilleurs résultats. Cependant, les locataires avaient encore de la difficulté à comprendre les plans présentés sous forme de diagrammes. Pour être plus faciles à comprendre, ces plans devaient être en quelque sorte plus représentatifs de la réalité. Autrement, on pouvait attribuer aux diagrammes des qualités qui n'avaient pas été prévues et ainsi en faire de fausses interprétations. A la suite de ces réunions, des maquettes des divers types de logements furent préparées, ce qui s'est avéré un mode de présentation très efficace.

Le plan préliminaire de l'emplacement et des types de logements est maintenant achevé pour chacun des deux emplacements. La prochaine étape est la préparation par l'animateur-conseiller d'un rapport évaluant l'expérience vécue jusqu'à la fin de cette phase. Toutefois, tout semble indiquer que cette expérience est réussie. Il semble que les participants ont bénéficié au maximum de l'occasion de s'exprimer et que les plans préliminaires répondent à leurs préférences. Les difficultés traditionnelles que l'on prévoit habituellement lorsqu'on explique des problèmes techniques et complexes aux participants à un projet ont été minimisées grâce à ces techniques de participation des intéressés auxquelles les experts ont eu recours, de sorte qu'il n'existe aucun antagonisme entre les experts et les locataires ni aucune réticence de la part des experts à partager ou à céder le pouvoir de prendre des décisions.

A cause de ces indications, les sociétés qui patronnent ce projet ont décidé de continuer à appuyer l'expérience et les locataires participeront donc à la préparation des plans définitifs des logements et de l'emplacement.

Il est également prévu que des évaluations futures seront effectuées, une fois le projet réalisé, afin de profiter autant que possible de cette expérience.



L'animateur-conseiller a présenté des modèles de plans de logements possibles, conçus d'après les préférences des locataires.

The animator presented models of alternate unit designs based on tenants' preferences.

## Integrated Housing provides an income mix in public housing projects

by E. A. Dallaire

*Mr. Dallaire is assistant program director, Public Housing Division, Central Mortgage and Housing Corporation.*

British Columbia has become the first province to proceed with an integrated housing program under Section 43 of the National Housing Act which provides for loans to a province, municipality or public housing agency to build public housing projects.

As a result of opposition to regular public housing projects by both municipalities and local residents in British Columbia, the Province submitted a proposal to Central Mortgage and Housing Corporation in 1975 under which a much broader income mix of tenants would be accommodated in public housing projects.

The initial proposal by the Province was to establish market rents for the various types of accommodation. The market rents would be maximum rents, however, in no case would a tenant pay more than 25% of income for rent. Tenants would not report their income unless they requested subsidy assistance and security of tenure would be guaranteed as tenants would no longer be forced out of rental units if their incomes increased.

CMHC did not favour the proposal on the basis submitted as it could have resulted in a substantial proportion of the Section 43 capital budget, and to some extent Section 44 rent subsidies, being directed to a much higher income group than that normally housed in public housing projects. In other words, the low-income requirements of Section 43 would not be met.

In addition, over a period of time, a majority of tenants in any given project could end up in the higher income group paying market rents as there would be no incentive for them to vacate. By policy, these housing units have always been allocated on a priority basis to those families in greatest need.

As an alternative, the Corporation proposed that within a Section 43 financed project, 95% of the units be reserved for low-income families as defined by the National Housing Act, that is a family with insufficient income to permit it to rent accommodation adequate for its needs at current market rents. Therefore, any family paying more than 25% of income for rent would qualify within this definition.

The average family income in 1974 in Greater Vancouver was \$16,889 and some 43.8% earned less than \$14,000. Using the present rent-to-income scale of 25% of adjusted family income to qualify for public housing, these incomes were insufficient to enable these families to afford adequate rental housing in the Greater Vancouver market where controlled rents of \$275 for a two-bedroom unit are the norm. (For new units which are not subject to rent controls, rents of \$375 and higher may be expected.)

Using this average rent of \$275 for a two-bedroom existing unit in Greater Vancouver and 25% of income, it was calculated that a family earning less than \$13,200 could not afford market rent and therefore qualified as a family of low income within the meaning of the National Housing Act. Having established an income limit for a family of low income, it was obvious that this income was above the limit for the group in the lowest one-third bracket traditionally served by public housing. Therefore, to ensure that those in the lowest third received priority, it was decided that 60% of the Section 43-financed units should be reserved for them. Then, to obtain an income mix but still allocate to low income families, 35% of the units would be allocated to families above the lower third income limit up to the point where 25% of income equates with market rent.

## Les logements "intégrés": formule de demain?

E. A. Dallaire

*M. Dallaire est directeur-adjoint de programme, Division du logement social, Société centrale d'hypothèques et de logement, à Ottawa.*

La Colombie-Britannique a été la première province à lancer un programme de logements "intégrés" aux termes de l'article 43 de la Loi nationale sur l'habitation qui prévoit le consentement de prêts à une province, une municipalité ou un organisme spécialisé en vue de la construction de logements publics.

A la suite de l'opposition manifestée aux projets de logements publics de type courant, tant de la part des municipalités que des résidents de la Colombie-Britannique, la province présenta une proposition à la Société centrale d'hypothèques et de logement, en 1975, dans laquelle elle suggérait un groupement plus large de locataires à revenus diversifiés, en vue d'éviter la formation de ghettos socio-économiques.

La proposition initiale de la province visait à établir un éventail de loyers pour les divers genres de logements qui, même atteignant le plafond des prix du marché courant, ne devraient en aucun cas amener le locataire à verser plus de 25 pour cent de son revenu. Toujours selon cette proposition, un locataire ne serait pas tenu de déclarer son revenu à moins de faire une demande de subvention et la garantie d'occupation des lieux lui serait acquise, même s'il voyait ses revenus augmenter.

La SCHL n'approuva pas la proposition telle qu'elle était formulée, car elle aurait entraîné une affectation considérable du budget en immobilisations de l'article 43 et dans une certaine mesure, les subventions aux loyers, prévues à l'article 44, à des groupes à revenu beaucoup plus élevé que ceux des gens normalement logés dans des unités de cette nature. En d'autres termes, les spécifications relatives au niveau maximal de revenu prévues dans l'article 43 n'auraient pas été observées.

De plus, et après un certain temps, une très forte proportion de locataires dans n'importe quel ensemble aurait pu se trouver classée dans une catégorie salariale plus élevée, payant les loyers du marché courant et n'ayant aucun motif de déménager. Or, de tels logements sont réservés traditionnellement, et en priorité, aux familles nécessiteuses.

La SCHL présenta une contre-proposition suivant laquelle un projet financé aux termes de l'article 43 réserverait 95 pour cent des logements aux familles à faible revenu, celles que la LNH définit comme ne pouvant financièrement accéder à un logement convenable aux prix du marché courant. De cette façon, toute famille versant plus du quart de son revenu pour se loger figurerait dans cette classification.

Le revenu familial moyen en 1974, dans le Grand Vancouver, s'établissait à \$16,889 et environ 43.8 pour cent des familles gagnaient moins de \$14,000. En utilisant l'échelle actuelle qui fixe le rapport revenu/loyer à 25 pour cent du revenu familial redressé en vue de l'admissibilité aux logements sociaux, les revenus ci-dessus mentionnés n'étaient pas assez élevés pour permettre à ces familles d'aborder le marché du Grand Vancouver où les loyers de \$275 assujettis à la régie pour un appartement de deux chambres sont monnaie courante. (A noter que dans le cas de nouveaux logements non assujettis à la régie des loyers, des montants de \$375 et plus sont souvent exigés).

En prenant pour base de calcul un loyer moyen de \$275 pour deux chambres dans un logement existant du Grand Vancouver et la proportion de 25 pour cent du revenu, on en vint à la conclusion qu'une famille gagnant moins de \$13,200 était dans l'impossibilité d'aborder le marché courant et devenait ainsi une famille dite à faible revenu, selon l'esprit de la LNH.

Ayant défini un plafond pour les familles à faible revenu, il devint manifeste que ce dernier se situait au-dessus de la limite fixée pour le groupe le moins pourvu (le tiers inférieur) qui avait généralement recours au logement public. Dans le but de s'assurer que ce tiers de mal nantis recevrait la priorité, on









Le programme de logements "intégrés" permet à un plus grand nombre de locataires à revenus divers de trouver un toit dans un ensemble de logements publics.

The integrated housing program allows a much broader income mix of tenants to be accommodated in public housing projects.

Photos — SCHL/CMHC



Income limits and market rents for the various market areas will be established annually by the Province and the Corporation. They will generally follow the rent increases permissible under the rent control legislation. (In 1975, this would have resulted in a 10.6% increase.)

The remaining five per cent of units would be made available to families of higher income at market rents. Should the province wish to allocate more than five per cent of the units in a project to these families, the capital financing as well as any subsidies for all higher income units would have to come from private sources.

By limiting this number to five per cent, CMHC can be relatively sure that the remaining 95% of tenants will meet the normal public housing requirements. There is a question as to what will happen when tenants within the second group, where 25% of income equates with market, reach the stage where their rent

can exceed market. It is assumed they will vacate or, depending on turnover, become part of the five per cent reserved for higher income families.

On the open market, no adjustment is made to family income to establish the percentage of income paid for rent. Therefore, gross family income rather than adjusted family income is used in this program to determine eligibility.

The Section 43 public housing program in British Columbia for 1975 has been at a standstill pending a decision on how the funds were to be used. This program of capital funding for public housing projects is considered the major vehicle for meeting low income family requirements in the Province. To attain 1975 objectives, CMHC allocated a budget of \$40 million.

Past practice has resulted in a very high concentration of single parent welfare families in these projects which tends to aggravate social problems. It is felt that by providing for a more diverse income mix, these problems will be alleviated and public housing will become more acceptable to the public at large. This will do much to overcome municipal resistance to developing these projects and more of them will be built.

The relaxation of the policy of allocating units on a priority basis to families of greatest need may temporarily defer those on the waiting list for public housing, but temporary delays are felt to be justified on the basis of the social benefits to be gained from the integrated housing program.



décida que 60 pour cent des unités financées aux termes de l'article 43 leur seraient réservées. Enfin, pour diversifier les loyers tout en favorisant les petits salariés, on adopta le principe que 35 pour cent des logements seraient réservés aux familles dont le revenu est supérieur au tiers en question, jusqu'au point auquel 25 pour cent du revenu équivaut aux loyers du marché courant.

Revenu maximal et loyers du marché, pour les divers secteurs du marché courant, seront établis annuellement à la fois par la province et la Société en observant généralement la courbe d'augmentation tolérable aux termes des règlements relatifs à la régie des loyers. (Pour 1975, le résultat aurait été une augmentation de 10.6 pour cent).

Les derniers cinq pour cent des logements seraient ainsi disponibles pour les familles pouvant déboursier les loyers exigés par le marché courant. Dans le cas où la province déciderait d'augmenter cette proportion, le financement et toute autre forme de subvention pour de tels logements devraient provenir de sources privées.

En maintenant sa proportion de 5 pour cent, la SCHL peut être relativement certaine que 95 pour cent des locataires demeureront dans le cadre des dispositions relatives au logement public. Une question risque cependant de se poser, alors que les locataires du groupe numériquement majoritaire – dont 25 pour cent du revenu correspond aux montants demandés sur le marché – atteindront le point où leur loyer dépassera ceux du marché courant. On peut prévoir dans ce cas qu'ils quitteront les lieux ou se joindront à la catégorie privilégiée des cinq pour cent.

Dans le cadre du marché libre, on ne procède à aucun redressement du revenu familial afin d'établir le pourcentage du revenu qui doit être affecté au logement. De la sorte, c'est le revenu familial brut qui est utilisé comme critère d'admissibilité.

Le programme de logements sociaux (article 43) établi pour 1975 en Colombie-Britannique est demeuré au point mort dans l'attente d'une décision relative à la façon dont les fonds seraient employés. Un tel programme de financement des logements publics est considéré comme un élément majeur en vue d'aider les familles à faible revenu de la province et, pour atteindre les buts qu'elle s'est fixés pour 1975, la SCHL a voté un budget de \$40 millions.

Une pratique courante dans le passé a eu pour résultat une très forte concentration de familles monoparentales aidées par le Bien-être et groupées en des points définis, ce qui est de nature à aggraver les problèmes d'ordre social. On considère maintenant que le mélange équilibré de familles à revenus diversifiés tend à minimiser ces problèmes et projette une image plus positive du logement social dans le public en général. Du plus, cette formule aidera à vaincre la résistance municipale vis-à-vis de projets de cette nature et de tels logements finiront par acquérir droit de cité.

L'assouplissement de la politique de répartition des logements sur une base prioritaire aux familles dans un besoin aigu est de nature à décevoir temporairement ceux qui figurent sur les listes d'attente. Mais de tels délais se justifient si l'on songe aux avantages collectifs que le programme de logements "intégrés" fournira aux futurs usagers.

## How to involve contractors in the RRAP program

The Residential Rehabilitation Assistance Program makes federal funds available to provinces and municipalities for the improvement and repair of substandard dwellings in older deteriorating neighbourhoods.

Basic to the success of the program is the hiring of contractors to make estimates and carry out the required repairs. How are they to be found? Rehabilitation is a specialized field and the building supply industry as a whole is not familiar with the construction/rehabilitation technique. Most associate rehabilitation with expensive historical restoration projects which rehabilitation under RRAP is not intended to be.

"Living Places" asked those involved with the program in three different cities how they tackled the problem. They came up with a variety of solutions which could help other communities in their search for contractors.

by Tibor Halassy

*Mr. Halassy is standards officer, NIP and RRAP Programs, for the City of Saint John, New Brunswick.*

In Saint John – and probably elsewhere in Canada – the construction and building supply industry is unfamiliar with the construction/rehabilitation technique. This sort of work is quite specialized and the house builders and large general contracting firms are not at all interested. They are simply not organized to handle this type of work. As a result, there are not many builders in the rehabilitation business.

Old siding is removed, then sheathing paper applied to which metal siding will be attached.

Le parement extérieur avarié est enlevé, avant qu'un nouveau parement métallique soit appliqué sur un revêtement de papier goudronné.

Rehabilitation can present numerous problems for the builder. Among them, the supervision of details, time to build up a proper work crew and the inventiveness necessary to match today's material with the materials found in older buildings.

Rehabilitation is a handcraft operation, largely an on-the-job enterprise that requires workers skilled in their particular trades.

For these reasons we developed a method in Saint John to get *small* contractors interested in the rehabilitation business, or to create new small construction groups to do the job in any given RRAP area.

Very often it is virtually impossible to entice a contractor into performing a small repair job around the house. This problem can be alleviated if several people contemplating similar improvements to their properties group together and approach a contractor to do the same job for each of them, such as roof repairs to seven roofs instead of one.

Similar savings in time and money are afforded by group purchasing. For example, we are encouraging local building products suppliers to offer discounts to residents of our NIP area on goods purchased to rehabilitate their homes.

The need for citizen involvement in the program cannot be too strongly stressed. Not only must the resident be involved in neighbourhood planning and in the program which decides on the policies for implementation, but the individual property owner and tenant must feel he is involved in the process of improving his own housing condition. This involvement is exemplified by our program aimed at small local contractors.

The construction industry is not geared to the improvement of existing residential property and yet the volume of work available indicates a need for a work force far in excess of those already involved.

We hope that our methods, which are aimed specially at small contractors, will succeed in getting them interested and involved in rehabilitation.



## Attirer les entrepreneurs vers le PAREL . . .

Par son Programme d'aide à la remise en état des logements, le gouvernement fédéral met des fonds à la disposition des provinces et des municipalités pour l'amélioration et la réparation de logements de qualité inférieure aux normes dans les quartiers en voie de délabrement d'une ville.

Pour assurer le succès de ce programme, il faut absolument avoir recours à des entrepreneurs pour évaluer et exécuter les réparations à effectuer. Mais comment les trouver? La restauration est un domaine spécialisé qui exige l'application de techniques particulières et avec lequel l'industrie de la construction, dans son ensemble, n'est pas familiarisée. La plupart associent le concept de restauration à des projets coûteux de restauration de bâtiments et de lieux historiques, ce qui n'a rien à voir avec la restauration prévue par le programme susmentionné (PAREL).

La direction de "Cadres de vie" a demandé aux responsables de l'application du programme dans trois villes différentes comment ils ont abordé le problème. Une variété de solutions ont été suggérées, lesquelles pourraient être utiles à d'autres localités dans leur recherche d'entrepreneurs compétents.

Tibor Halassy

*M. Halassy est agent des normes, Programmes PAQ et PAREL, à Saint-Jean, Nouveau-Brunswick.*

À Saint-Jean, comme probablement partout ailleurs au Canada, les industriels de la construction et leurs fournisseurs en matériaux ne sont pas familiarisés avec les techniques particulières de la restauration résidentielle. Il s'agit en effet d'un travail hautement spécialisé auquel constructeurs et entrepreneurs généraux ne s'intéressent guère, faute peut-être de n'être pas encore équipés dans ce domaine. Il en résulte que peu de professionnels du bâtiment portent de l'intérêt aux travaux de réfection.

La restauration d'une maison délabrée crée de nombreux problèmes à l'entrepreneur et notamment l'inspection de détail, la création d'une équipe spécialisée, sans mentionner la difficulté de se procurer des matériaux assortis, d'apparence du moins, à ceux utilisés autrefois.

La restauration requiert des artisans spécialisés dans divers métiers et capables de s'adapter sur le champ à des situations différentes.

Compte tenu de ces diverses raisons, nous avons mis sur pied, à Saint-Jean, une méthode destinée à attirer de *petits* entrepreneurs vers ce travail multiforme ou à créer de petits groupes de "réparateurs" devant oeuvrer dans les zones désignées du PAREL.

Très fréquemment, il est pratiquement impossible de convaincre un entrepreneur de procéder à des réparations mineures dans une maison. Il est cependant possible d'obtenir de tels services si les propriétaires se groupent et formulent leurs demandes en bloc: même pour un entrepreneur affairé, il est plus attrayant (et plus rentable) de réparer sept toitures avariées qu'une seule . . .

Une semblable économie de temps et d'argent peut être réalisée par le moyen des achats groupés. À titre d'exemple, nous encourageons les fournisseurs locaux de matériaux à consentir des réductions à ceux des propriétaires de nos zones à rénover qui désirent améliorer leurs maisons.

Le besoin d'une participation publique effective dans la mise en place de notre programme ne sera jamais assez souligné. Non seulement le citoyen doit-il se sentir concerné par la planification de son quartier et par le programme qui la rendra possible, mais encore faut-il que propriétaires et locataires ressentent le désir de participer à l'amélioration de leurs conditions de vie. Cette attitude positive trouve un moyen de se matérialiser dans le programme que nous avons élaboré à l'intention des petits entrepreneurs locaux.

L'industrie de la construction n'est pas orientée vers les travaux de réfection résidentielle et cependant la somme de travail à accomplir dans ce domaine exigerait une main-d'oeuvre infiniment plus nombreuse que celle qui s'y consacre actuellement.



by Mary Ellen Johnson

The problems of getting contractors to estimate on work and to follow this up with an actual commitment to carry out the work is currently the main stumbling block to a more active program. To improve and diversify the contract options available to owners, we are attempting to carry out a three-phase program:

- Information – Information kits are being sent to all possible contract sources, informing them of the program and their role in it.
- Contact – This is followed up by a meeting with the contractor giving him specific details of the workloads involved.
- Commitment – We seek to obtain a commitment to participate from the contractor.

A great deal can be achieved by “do-it-yourself” projects and efforts are being made to prepare an inventory of tradesmen who are residents of the area. Of particular interest is the possibility of reactivating the skills of retired tradesmen.

Frequently we encounter skilled tradesmen employed by large contracting firms. RRAP presents possibilities to them which previously have not existed. By encouraging them to participate in the program we will be able to help them start out on their own and at the same time offer skilled workmanship at a reasonable price to homeowners in our neighbourhood.



General improvement to the appearance of the neighbourhood prompted one homeowner to repair his fence himself.

L'amélioration générale du quartier incite ce propriétaire à réparer sa clôture.

*Mrs. Johnson was NIP co-ordinator for the City of Kingston until her current appointment as program officer — RRAP at the National Office of Central Mortgage and Housing Corporation.*

Difficulty in interesting the construction industry in home rehabilitation contract work is slowing the progress of the Residential Rehabilitation Assistance Program and the Ontario Home Renewal Program in Kingston.

The two government-funded rehabilitation programs were slow to catch fire in this Eastern Ontario city, but the obvious success of the first projects completed in Kingston's Neighbourhood Improvement Program area, augmented by word of mouth publicity, is now bringing a steady stream of inquiries to the NIP Community Office.

At this time, there are approximately 50 landlords and 55 homeowners arranging property rehabilitation loans through RRAP and OHRP for a total of some 175 dwelling units. Because of the age of the buildings, the amount of deterioration and the rising costs of labour and materials, most estimates fall between \$5,000 and \$6,000 per dwelling unit.

To the casual observer, a rehabilitation program already involving estimated repairs of nearly \$1 million should arouse contractors' interest. In fact, however, comparatively few skilled people have shown interest in the programs and most landlords and homeowners are thus unable to carry out rehabilitation work. If this situation continues, it could be fatal to RRAP and OHRP.

The causes are:

— The rehabilitation of older buildings in Kingston tends to carry the connotation of the “carriage trade”. Restoration specialists in the city do excellent work, but their subjects are usually larger old homes or commercial buildings of historic and architectural interest. The cost of such rehabilitation is often considered secondary to the result.

— There is a strong demand for skilled contractors and specialists in the building trade in Kingston in the new construction area.

Nous espérons donc que nos méthodes remporteront l'adhésion de petits entrepreneurs et que leur intérêt se portera vers une possibilité qui leur est naturellement offerte: la rénovation.

Amener les entrepreneurs à procéder à des évaluations avant de commencer effectivement les travaux est évidemment la pierre d'achoppement qui ralentit notre programme. Pour améliorer et diversifier le choix de contrats offert aux propriétaires, nous essayons d'implanter un système en trois points:

- Information: des pochettes d'information sont envoyées à tous les groupes susceptibles de signer un contrat, en les informant de la teneur du programme et des bénéfices qu'ils pourraient en retirer.
- Contacts: cet envoi est suivi d'une réunion au cours de laquelle l'entrepreneur est mis au fait des détails relatifs aux travaux à accomplir.
- Engagements: nous tentons alors d'obtenir que l'entrepreneur s'engage à participer au programme.

Beaucoup de besogne peut être menée à bien par le moyen du "faites-le-vous-même" et nous nous employons à dresser une liste de fournisseurs qui résident dans la région et dont certains sont déjà retirés des affaires.

Nous sommes fréquemment en contact avec des fournisseurs qualifiés qui, tout en traitant avec de gros entrepreneurs, pourraient être attirés par les nouvelles et intéressantes possibilités du PAREL. Les encourager à participer à ce programme peut se traduire pour eux par un regain d'activité et pour les propriétaires de notre région, par la disponibilité d'une main-d'oeuvre qualifiée et peu onéreuse.



### Mary Ellen Johnson

*Ms Johnson était coordonnatrice des Programmes d'amélioration des quartiers pour la ville de Kingston.*

La difficulté d'attirer l'industrie de la construction vers les travaux de restauration des logements a pour effet le ralentissement, à Kingston, du Programme d'aide à la remise en état des logements et de l'Ontario Housing Renewal Program.

Ces deux programmes de restauration, soutenus financièrement par les gouvernements, ont été lents à s'implanter dans cette ville de la partie orientale de l'Ontario, mais devant les succès certains remportés dans la zone d'amélioration et rapportés de bouche à oreille, ces programmes sont maintenant l'objet d'un vaste intérêt local.

A l'heure actuelle, environ cinquante propriétaires-bailleurs et cinquante-cinq propriétaires-occupants négocient des emprunts pour fins de restauration aux termes des deux programmes, pour un total de quelque 175 logements. En raison de l'âge des bâtiments, de leur degré de détérioration et des coûts accrus de la main-d'oeuvre et des matériaux, la plupart des logements à rénover occasionneraient une dépense de \$5,000 à \$6,000.



Les bardeaux usés sont enlevés . . .  
. . . pour faire place à des nouveaux.

Old shingles are removed.  
New shingles are laid.



— Contractors working to a tight cost schedule in a period of rapidly-escalating prices are most reluctant to give estimates which quickly become obsolete, or to wait for payment until an entire project is completed, inspected and funds processed by government agencies.

— Many contractors find the forms required by the programs, such as CMHC 1855 and OHRP Form 5, objectionable in one or more respects. Some simply find them difficult or laborious to complete. Some object to assigning separate pricing to each component of the contract. Others object to the competitive bidding process which they consider a waste of time. Some object to the rigidity of the forms prepared by the inspector, for they don't allow for the fact that there may be two or three approaches to a problem, such as a leaking roof. Thus if one contractor estimates on the basis of a different approach, cost estimates are not meaningfully comparable. Furthermore, the better approach may not be determinable until after the work has actually begun.

Contractors place sheathing paper on the roof before shingles are applied.

On procède à la pose du papier goudronné avant que les bardeaux du toit soient mis en place.

— Applicants are handed estimate forms and given instructions to obtain at least two estimates of the work required. "Who do we go to?" is the question often asked. Many lower income persons have never dealt with contractors, government agencies or the municipality concerning a matter of such financial importance. Busy contractors have little time to explain construction matters to possible customers. Furthermore, many applicants in Kingston are new Canadians who, even with assistance, find the language barrier almost insurmountable in discussions of loan arrangements or construction technicalities. It is difficult for administrators to grasp or to remember that they are dealing with persons who have little idea of how to protect themselves in a contract situation or who may regard the program administrator and inspectors as symbols of "the City".

— Large and established construction companies employ union personnel and must pay a certain hourly rate. Thus they find themselves unable to compete on projects with contractors who employ non-union employees, or with moonlighters.





A première vue, un programme de restauration nécessitant environ un million de dollars de travaux devrait provoquer l'intérêt des entrepreneurs. En fait, cet intérêt s'est jusqu'à présent manifesté de façon très restreinte et les propriétaires-bailleurs et propriétaires-occupants sont, dans la plupart des cas, incapables de faire entreprendre les travaux nécessaires, situation qui pourrait à long terme porter un coup fatal aux deux programmes en question.

Les raisons de cet état de choses sont nombreuses:

— La restauration des anciens logements de Kingston compris dans les zones à rénover semble souvent, aux yeux des entrepreneurs, consister en travaux "artisansaux", sinon mineurs. Ces professionnels régionaux font un excellent travail, mais ils s'attaquent généralement à des propriétés plus importantes, tels des immeubles commerciaux présentant un intérêt historique ou architectural. L'investissement requis pour de tels travaux de remise en état des logements leur paraît donc souvent ne pas justifier entièrement l'effort à entreprendre.

— La demande d'entrepreneurs qualifiés et de professionnels du bâtiment est actuellement très forte dans les "nouvelles zones à construire" de Kingston.

— A une époque où les prix augmentent rapidement, les entrepreneurs ne sont guère enthousiastes à soumettre des cahiers des charges dont les prévisions seront vite dépassées, pas plus qu'ils n'apprécient beaucoup le fait de devoir n'être payés qu'une fois travaux et vérifications achevés.

— Beaucoup d'entrepreneurs n'aiment guère le côté "bureaucratique" des programmes, par exemple les formules à remplir (SCHL 1855 et OHRP Form 5) qu'ils trouvent difficiles, longues, peu claires et généralement peu concluantes. De plus, le système d'appels d'offres leur paraît être une perte de temps et ils font remarquer qu'il est préférable d'attendre le début des travaux pour établir certaines prévisions.

— Les emprunteurs reçoivent des formules d'estimation et doivent fournir au moins deux évaluations pour le travail à exécuter. "A qui s'adresser?" est la question la plus souvent posée, car nombre de petits et moyens salariés n'ont jamais eu à traiter avec les entrepreneurs, les organismes gouvernementaux ou même les municipalités, à propos de problèmes financiers de cette importance. Les constructeurs ont peu de temps à consacrer aux explications de cette nature et, pour compliquer les choses, beaucoup de futurs usagers de Kingston sont des néo-canadiens pour lesquels la barrière des langues se révèle presque insurmontable lors des discussions technico-financières. Il est d'autre part ardu pour les

administrateurs de programmes de se placer au niveau des futurs assistés, perdus dans les méandres administratifs et considérant administrateurs et inspecteurs comme les symboles de "la Ville".

— Les firmes de construction connues et établies sur le marché utilisent les services d'un personnel syndiqué et doivent ainsi leur verser un tarif horaire défini. Ils ne peuvent donc lutter contre les entrepreneurs qui embauchent des travailleurs non syndiqués ou ceux qui exécutent les travaux comme deuxième emploi.

La ville de Kingston tente de surmonter certaines de ces difficultés, à la fois en essayant d'accélérer les versements et en essayant de faire comprendre aux bénéficiaires des programmes les problèmes auxquels se heurtent les entrepreneurs. Par ailleurs, les entrepreneurs de la ville ont été clairement informés des modalités des deux programmes d'aide et leur coopération a été sollicitée. La ville de Kingston et la SCHL offrent en conséquence l'assurance que tous les moyens possibles seront pris pour faciliter les formalités relatives aux prêts et versements tant aux bénéficiaires qu'aux entrepreneurs.

Ces diverses dispositions ont suscité un certain intérêt, particulièrement chez certains petits entrepreneurs qui, s'ils sont désireux de participer à la mise en place du programme, sont priés de laisser leur nom au bureau communautaire chargé de grouper les informations de cette nature. Usagers et constructeurs ont ainsi la possibilité de se rencontrer et, espère-t-on, d'arriver à un accord satisfaisant pour les deux parties.

Si les mesures décrites ci-dessus sont de nature à aider ces deux parties, il n'en demeure pas moins qu'un problème subsiste pour les bénéficiaires — et surtout les propriétaires — qui ont besoin d'aide et de conseils lors d'accords contractuels relatifs aux travaux de restauration. Ce problème ne pourra être résolu que dans la mesure où les municipalités et la SCHL joueront un rôle plus direct vis-à-vis de l'entrepreneur qu'il n'est coutume actuellement. En d'autres mots, nombre d'emprunteurs ont besoin d'un représentant dont la fonction sera de traiter en leur nom avec les firmes de construction . . .

Toute municipalité assumant un tel rôle sera tenue responsable de la suite de l'affaire et les propriétaires s'adresseront à elle s'ils ont des plaintes à formuler au sujet des travaux. D'autre part, restera toujours en suspens la question du statut des travailleurs syndiqués et le contrôle qu'exerce dans ce domaine la Commission d'indemnité des accidents du travail.



A rough opening is prepared for a new window.

On perce une ouverture en prévision de la pose d'une fenêtre.

The City of Kingston is attempting to overcome some of these difficulties by developing arrangements for quick payouts as needed and by explaining to applicants the problems faced by contractors in some of the above situations. Furthermore, city contractors have been approached by letter and in person with information about the two loan programs and their co-operation has been solicited. The City and CMHC offer assurances that all possible steps will be taken to facilitate quick processing of loans and payouts to applicants and contractors.

These approaches have begun to generate some interest, particularly among small contractors. The present procedure is to ask contractors who show any interest in work under the program to leave their business cards on a bulletin board provided at the NIP Community Office. Applicants inquiring for the names of contractors are directed to the growing list of names. City employees can go no further in bringing contractors and homeowners together.

The above steps may provide some assistance to applicants and contractors, however, it appears that the problem causing the greatest difficulty is the applicants' need, particularly homeowners', for advice and assistance in making contractual arrangements regarding rehabilitation projects. This problem will only be solved if some arrangement can be made whereby municipalities and CMHC can function in a more direct role with the contractor than is the usual procedure. In other words, many applicants need an agent to deal with the contractors on their behalf.

Any municipality taking on such a role will be responsible for a host of difficulties. Homeowners will look to the municipality for satisfaction if the contractor's work is not carried out to their wishes. There will be additional responsibilities regarding mechanics' liens and Workmen's Compensation Board protection.

The alternative is that many applicants will not be able to proceed with loans due to their inability to cope with contractors, or worse still, will find the work not done to their wishes. In many cases, municipal employees are already carrying on this delicate advisory or agency role with applicants and contractors, for they realize that without the intervention of some knowledgeable person, the work will simply not be done.

If the success of valuable community renewal programs is not to be jeopardized, some minor but vital revisions to these programs are necessary to cope with the implementation problems of the kind outlined above.



Si ces diverses dispositions ne donnent pas les résultats escomptés, les bénéficiaires risquent, faute de pouvoir s'entendre avec les entrepreneurs, de ne pas recevoir l'aide qu'ils espèrent ou, pire, de se retrouver avec des travaux non conformes à leurs désirs.

Dans bien des cas, les employés municipaux ont déjà accepté la tâche délicate de conseillers et d'arbitres entre les deux parties, car ils ont compris que sans l'intervention d'une personne informée, le projet risque d'échouer.

Si le succès des programmes communautaires de rénovation est tenu pour vital, quelques modifications, mineures mais significatives, doivent être adoptées en vue d'éviter les écueils dont les cas mentionnés nous fournissent l'exemple.

P. L. Li

*M. Li est coordonnateur à la division des règlements de construction, Service d'urbanisme de la ville de Calgary.*

Quand le Programme d'aide pour la remise en état des logements fut lancé dans la zone Inglewood-Ramsay de Calgary, il avait été prévu qu'en plus d'informer les résidents de sa teneur, une campagne d'information serait élaborée à l'intention des entrepreneurs.

Dès le début, le Centre de redéveloppement d'Inglewood-Ramsay avait mené une vaste campagne d'information, par le moyen du porte à porte, en vue de familiariser les intéressés avec les caractéristiques du Programme. Les entrepreneurs locaux n'ayant pas été informés de cette initiative, il se révéla difficile d'en trouver qui acceptent à la fois d'établir des estimations et d'effectuer les travaux requis.

Le Centre décida alors d'entrer en contact par téléphone avec certains d'entre eux en vue d'établir une liste des entrepreneurs généraux et sous-traitants désireux de collaborer au programme. A partir de cette liste, les futurs bénéficiaires du programme d'aide (PAREL) choisirent l'entrepreneur de leur convenance, tout en ayant la liberté d'en désigner un qui ne figurait pas sur la liste en question. En conséquence, la liste s'allongea et comporte actuellement les noms de vingt entrepreneurs et de soixante-quinze sous-traitants.

Dès le début, une certaine confusion régna, à propos de l'interprétation des dérogations et méthodes de paiement et du fait que les rapports préparés par l'inspecteur chargé de faire respecter les normes minimales d'entretien et les estimations des entrepreneurs ne coïncidaient pas.

Cette situation amena la tenue d'une séance d'information destinée aux entrepreneurs et sous-traitants et au cours de laquelle des représentants de la ville de Calgary et de la SCHL expliquèrent le fonctionnement du PAREL. Parallèlement, sous-traitants et entrepreneurs généraux trouvèrent l'occasion de se rencontrer lors de cette réunion, formèrent des groupes et évitèrent ainsi les délais que les propriétaires auraient dû subir pour obtenir les estimations nécessaires.

Un représentant de la Section des normes minimales d'entretien de la ville de Calgary participa aux rencontres organisées par l'Association des constructeurs au cours desquelles il expliqua les grandes lignes du programme. Cette réunion d'information eut pour résultat d'intéresser un nombre accru d'entrepreneurs aux divers travaux de restauration.

Cette étape marqua les débuts de notre liste permanente d'entrepreneurs, laquelle jette le pont entre tous les groupes ayant un rôle à jouer dans l'application



Un menuisier prend les mesures en vue de la réparation d'un parement de bois.

A workman measures the size of the patch he needs to repair wood siding.



by P. L. Li

*Mr. Li is co-ordinator of the Building Regulations Division in the City of Calgary Planning Department.*

When the Residential Rehabilitation Assistance Program was initiated in the Inglewood/Ramsay area of Calgary, it was anticipated that, in addition to informing residents of the Program, a similar method would be required to inform contractors.

Initially, the Inglewood/Ramsay Redevelopment Centre carried out an extensive door-to-door campaign to familiarize the people in the area with RRAP. However, because local contractors had not yet been informed of this Program, a problem arose in finding contractors who were willing to make estimates and carry out the required repairs.

The Centre then decided to contact several contractors by telephone so it could prepare a list of general contractors and sub-contractors willing to work on the Program. From this list, applicants for RRAP funds chose their own contractors. It was not mandatory to use only those contractors on the list; some applicants knew other contractors and wanted them to do the work. Consequently, the number of contractors on this list expanded and to date 20 general contractors and 75 sub-contractors are listed.

In the beginning, confusion arose over the interpretation of infractions and the method of payment because the reports prepared by the minimum maintenance inspector and the estimates prepared by the contractor did not coincide. This led to an educational seminar for contractors and sub-contractors. At this seminar, representatives from the City of Calgary and CMHC explained the RRAP Program and the mechanics

involved. Sub-contractors and general contractors got together at the seminar and formed teams thereby cutting down on the time homeowners have to wait for an estimate.

A representative from the City of Calgary, Minimum Maintenance Section, also attended the local meetings of the Builders' Association and explained the RRAP Program. This helped to educate more builders who were interested in rehabilitation work.

This was the beginning of our permanent list of contractors which links everybody connected to the Program - CMHC, the homeowners, the Redevelopment Centre and the City of Calgary.

The inspection staff of the City of Calgary is now able to keep abreast of all initial and interim inspections. Interim inspections are very important to the contractor as this is when he receives his cash advances from CMHC on the recommendation of the City inspection staff. Funds are only withheld when an infraction is noted by way of a report on the repairs issued to the builder and homeowner. This form is prepared by the City of Calgary and accepted by all concerned. Other forms have to be prepared for the information of both homeowner and the contractor. For instance, a notation has to be inserted on the estimates indicating estimates must be received within two weeks of the date the applicant requests them. CMHC Form No. 1855 (the list of repairs required) is issued to the homeowner in triplicate, two copies of which he issues to the contractor who only has to fill in the cost of repairs and sign the forms.

We found this the most useful exercise in coordinating the Program as it eliminated most of the misunderstandings between homeowner and contractor and has proved a tremendous asset to the interviewer when discussing the required repairs with the homeowner.

A continuous liaison is carried out between the City inspection staff and the contractors. Inspectors are available to discuss the proposed repairs before and during construction and contractors feel free to contact the City's Minimum Maintenance Section office at any time with any problem or question they may have about the Program.

Monthly report to September 30, 1975:

Total number of applications received in units	528
Total number of units inspected	483
Pending inspections	15
100% complete	125
Number of applications approved by CMHC	273
Number of units where work is in progress	148
Amount of funds approved by CMHC	\$719,316

du programme: la SCHL, les propriétaires, le Centre de redéveloppement et la ville de Calgary.

Les inspecteurs de la ville de Calgary peuvent désormais procéder à leurs diverses vérifications en temps utile. Les inspections intermédiaires sont d'une haute importance pour les entrepreneurs, car ils ne perçoivent les avances que leur consent la SCHL que lorsqu'elles ont été effectuées. Les fonds ne sont gelés que lorsqu'une infraction est décelée dans la poursuite des travaux et ce, par voie de rapport adressé simultanément à l'entrepreneur et au propriétaire. La formule en a été rédigée par la ville de Calgary et toutes les parties concernées l'acceptent. D'autres formules doivent par ailleurs être préparées afin d'informer à la fois le propriétaire et l'entrepreneur. Par exemple, une note rappelle que les estimations doivent être reçues dans les deux semaines qui précèdent la date à laquelle le bénéficiaire les requiert. La formule 1855 de la SCHL (liste des réparations requises) est remise au propriétaire en trois exemplaires dont deux seront transmis à l'entrepreneur qui y ajoutera le montant des réparations et sa signature.

Nous avons trouvé cette méthode de coordination des plus utile car elle a pour avantage premier d'éliminer les malentendus entre propriétaires et entrepreneurs, en plus de fournir une base solide à l'enquêteur alors qu'il discute des travaux à entreprendre avec le propriétaire.

Une liaison est ainsi établie de façon permanente entre les inspecteurs de la ville et les entrepreneurs. Les premiers sont alors en mesure de discuter des réparations envisagées avant et pendant la construction et les entrepreneurs, de leur côté, peuvent prendre contact en tout temps avec la Section des normes minimales afin de résoudre les problèmes pouvant surgir.

Rapport mensuel établi jusqu'au 30 septembre 1975:

Nombre total de demandes (en logements)	528
Nombre total de logements inspectés	483
Inspections à effectuer	15
Complétées à 100 pour cent	125
Nombre de demandes approuvées par la SCHL	273
Logements dans lesquels les travaux continuent	148
Montant des sommes approuvées par la SCHL	\$719,316

Grâce aux fonds du PAREL, cette maison a retrouvé une nouvelle jeunesse.

A home in Calgary was spruced up thanks to RRAP funds.

Photos — Bill Cadzow SCHL/CMHC





### **New Federal-Provincial rent supplement program for Manitoba**

The benefits of a rental scale geared to income will soon be available to people living in housing owned by non-profit companies or co-operative organizations in Manitoba thanks to a rent supplement agreement between the federal and provincial governments. Program costs will be shared equally by Central Mortgage and Housing Corporation and the Manitoba Housing and Renewal Corporation.

Under the program, a proportion of the units in a housing project will be subsidized so that eligible tenants will not have to pay more than 25 per cent of their gross income on shelter. The amount of the subsidy will be the difference between the amount the tenants pay and the actual amortization and operation costs.

Manitoba Housing will be responsible for day-to-day administration. Eligible agencies will include non-profit organizations that obtained loans under Sections 15, 15.1 or 34.18 of the National Housing Act.

The rent supplement program is being initiated in Manitoba and is supported by Ottawa because both governments recognize there are many more people in need of rent supplements than can currently be provided for in public housing.

The program is expected to have its greatest impact on the 85 non-profit corporations now managing 2,714 units of elderly persons housing throughout the province. Up to 100% of these units may be eligible for assistance under the rent supplement program.

Generally, up to 25% of the family units in a designated project may be subsidized although the two governments may approve higher ratios. There are currently 246 family units owned by continuing co-operatives in Manitoba with a further 162 units under construction.

The rental scale and tenants eligibility standards that will be used in the rent supplement program will be similar to those used in public housing. The program is directed towards people whose adjusted incomes are less than \$6,000 and whose assets don't exceed \$3,500 for a family or \$7,000 for an elderly person.

This program will provide an alternate means to introduce accommodation at affordable rents into a community.

### **Higher AHOP house price limits announced**

Increased maximum AHOP house prices for 38 of 44 market areas throughout Canada were announced December 12.

The highest ceiling prices for eligibility under the federal Assisted Home Ownership Program were set at \$47,000 for Toronto and Vancouver.

Urban Affairs Minister Barney Danson said the higher maximum prices would "strengthen the potential of the new AHOP support arrangements proposed in the housing legislation now before the House". The measures are designed to encourage the construction of housing that could be considered "modestly-priced" in each market area.

When these measures are passed by Parliament, new home owners buying NHA-financed houses within the AHOP price limits would qualify for a loan to lower the effective rate of interest on their mortgages. Lower-income families, with at least one child, would be eligible for both the interest reduction loan and an outright grant of up to \$750 annually to keep their monthly payments at no more than 25% of income.

The following are new maximum house prices set for some municipalities: Halifax, \$38,500; Moncton, \$32,000; Montreal, \$31,500; Kingston, \$34,000; Peterborough, \$34,000; Thunder Bay, \$37,000; Winnipeg, \$35,600; Regina, \$35,000; Calgary, \$36,000; Victoria, \$45,000.



### **Nouveau programme fédéral-provincial de supplément au loyer pour le Manitoba**

Les personnes vivant dans des habitations qui appartiennent à des compagnies ou à des coopératives sans but lucratif bénéficieront bientôt des avantages d'une échelle de salaire proportionnelle à leur revenu.

Un accord a été conclu par le gouvernement fédéral et par le gouvernement du Manitoba et le coût de ce programme sera réparti également entre la Société centrale d'hypothèques et de logement et la Manitoba Housing and Renewal Corporation.

En vertu de ce programme, une partie des logements d'un ensemble d'habitations sera subventionnée de sorte que les locataires admissibles n'auront pas à affecter plus de 25% de leur revenu brut au paiement de leur loyer. Le montant de la subvention sera égal à la différence entre la somme des locataires et le coût réel d'amortissement de la dette et de l'exploitation des logements.

L'organisme provincial se chargera de la gestion quotidienne de ces logements. Des arrangements définitifs n'ont pas encore été pris pour la mise à exécution du programme mais les organismes admissibles doivent s'attendre à recevoir une lettre à ce sujet d'ici peu. Il s'agit d'organismes sans but lucratif qui ont obtenu des prêts en vertu des articles 15, 15.1 et 34.18 de la Loi nationale sur l'habitation.

Ce programme de supplément de loyer est établi au Manitoba et appuyé par le gouvernement fédéral parce que les deux gouvernements reconnaissent qu'il y a beaucoup plus de gens qui ont besoin d'un supplément de loyer que ce qui est normalement couvert par le programme de logements sociaux.

Il est prévu que le programme produira le plus d'effet sur les 85 organismes sans but lucratif qui administrent présentement 2,714 logements pour personnes âgées dans toute la province. La totalité de ces logements peuvent être admissibles à une aide financière en vertu du programme de supplément au loyer.

D'une façon générale, jusqu'à 25% des logements familiaux dans un ensemble désigné peuvent être subventionnés bien que les deux gouvernements qui versent cette subvention puissent approuver des pourcentages plus élevés. Il y a en ce moment au Manitoba, 246 habitations familiales qui appartiennent à des coopératives à possession continue et 162 autres logements sont en voie de construction.

L'échelle de salaire et les normes régissant l'admissibilité des locataires qui seront utilisées pour l'exécution du programme de supplément de loyer seront semblables à celles en vigueur pour les logements sociaux. Ce programme est institué à l'intention des

personnes dont le revenu redressé est inférieur à \$6,000 et dont l'avoir ne dépasse pas \$3,500 dans le cas d'une famille ou \$7,000 dans le cas d'une personne âgée.

Ce programme constituera un autre moyen de procurer des logements à des loyers raisonnables dans une collectivité.

### **Majoration du maximum des prix des maisons en vertu du programme PAAP**

Le prix maximal des maisons qui seront construites en vertu du Programme d'aide pour l'accession à la propriété (PAAP) sera augmenté pour 38 des 44 régions de marché à travers le Canada.

Le maximum le plus élevé jugé acceptable en vertu du programme fédéral d'aide pour l'accession à la propriété a été fixé à \$47,000 pour Toronto et Vancouver.

La majoration de ces prix maximaux sera de nature à renforcer les possibilités offertes par les nouveaux moyens d'aide du PAAP, contenues dans les mesures législatives sur l'habitation qui sont à l'étude à la Chambre des communes. Ces mesures sont destinées à encourager la construction d'habitations qui pourraient être considérées comme "à prix modeste" dans chaque région désignée.

Une fois que ces mesures auront été adoptées par le Parlement, les nouveaux propriétaires qui achèteront une maison financée aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, dans les limites des prix prévus par le PAAP, pourraient obtenir un prêt qui réduirait le taux d'intérêt sur leur prêt hypothécaire. Les familles à faible revenu qui ont au moins un enfant, pourraient bénéficier à la fois du prêt réduisant l'intérêt et d'une subvention directe pouvant s'élever jusqu'à \$750 par an, afin que leur mensualité ne dépasse pas 25 pour cent de leur revenu.

Voici quelques-uns des nouveaux prix maximaux fixés pour certaines municipalités: Halifax, \$38,500; Moncton, \$32,000; Montréal, \$31,500; Kingston, \$34,000; Peterborough, \$34,000; Thunder Bay, \$37,000; Winnipeg, \$35,600; Regina, \$35,000; Calgary, \$36,000; Victoria, \$45,000.

### **AHOP helps 16,400 families buy their own homes**

Some 16,400 Canadian families of low or modest incomes were helped to buy their own homes during 1975 through the federal Assisted Home Ownership Program.

All of the more than \$461 million in federal mortgage funds budgeted for AHOP in 1975 have now been committed. It is in line with CMHC policy to commit all AHOP funds before the end of September in order to ensure the greatest possible number of housing starts during the current building season.

The vast majority of families who have benefited from AHOP since its inception have incomes of less than \$12,000.

Other qualified families who are seeking help to buy modestly-priced new houses can still apply for assistance under the privately-funded AHOP plan through banks, trust companies and other lenders approved under the terms of the National Housing Act.

### **Ottawa and Nova Scotia approve funds for rural houses**

The federal and Nova Scotia governments will jointly provide funds for housing in three rural communities of Nova Scotia. The three projects are the first to be undertaken in the province under the Rural and Native Housing Program.

A number of houses in the communities eventually will have to be replaced because the majority have neither bathrooms, insulation, nor furnaces, and, in a few cases, no partitions.

The cost of the new houses will be shared, 75 per cent by Central Mortgage and Housing Corporation, and 25 per cent by the Nova Scotia Housing Commission.

They will have either three or four bedrooms. An estimated \$338,000 will be spent in Lincolnville for 13 units, \$234,000 in Sunnyville for nine units, and \$156,000 in Upper Big Tracadie for six units.

Fieldworkers from the extension department of St. Francis Xavier University, who have worked closely with the residents of the three communities, will assist CMHC personnel in the selection and the identification of suitable building lots, and counselling of families who will move into the new houses.

### **Time limit for occupancy extended under home-owner grant program**

The time limit for occupancy under the Federal Government's \$500 home-owner grant program was extended from Oct. 31 to Dec. 31, 1975.

The program originally required that occupancy take place by Oct. 31 for applicants to qualify. While the program was terminated as planned, many people who had already bought their home, or started building, were unable to occupy before the deadline because of strikes and other problems beyond their control.

Payments to qualified buyers who occupied their homes after Oct. 31 had to await the necessary parliamentary approval of this measure. Qualified buyers who occupied their homes before that date received their payment in the usual way.

The grants were payable to first-time purchasers of new houses within price limits established in each market area. The home must have been the buyer's principal residence and conformed to municipal building codes. Condominiums, co-operatives and mobile homes could qualify, as well as conventional houses.

Since the inception of the program, some \$27 million was paid out to more than 53,000 first-time home-buyers.

### **Rural Northern Alberta made eligible for home rehabilitation aid**

An agreement was signed Oct. 31 designating rural northern Alberta, except communities of 2,500 persons or more, as an area in which Central Mortgage and Housing Corporation may make loans under the Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP).

The designation is part of the federal Rural and Native Housing Program which makes RRAP funds available to families wishing to bring their homes up to minimum health and safety standards. Up to \$5,000 per unit can be borrowed for this purpose at interest rates below current market rates. Repayment of part of the loan may be forgiven if the homeowner meets certain conditions set by CMHC.

During 1975, an estimated 50 houses will be rehabilitated in Alberta at a total cost of \$200,000, an average loan of \$4,000 per unit.

### **Programme PAAP pour 16,400 familles à revenus faibles ou moyens**

Quelque 16,400 familles canadiennes à revenus faibles ou moyens ont reçu de l'aide en vue de l'achat d'une habitation au cours de 1975 dans le cadre du Programme fédéral d'aide pour l'accession à la propriété.

Les 461 millions de dollars et plus en fonds hypothécaires fédéraux affectés à la budgétisation de ce programme en 1975 ont maintenant été totalement engagés. Cela s'inscrit dans la ligne de conduite de la Société centrale d'hypothèques et de logement, soit celle d'engager avant la fin de septembre tous les fonds affectés au programme en question afin d'atteindre le plus grand nombre possible de mises en chantier au cours de la saison actuelle de construction.

La grande majorité des familles qui se sont prévaluées du Programme d'aide pour l'accession à la propriété depuis son entrée en vigueur, touchaient un revenu inférieur à \$12,000.

Les autres familles admissibles qui sont actuellement en quête d'aide financière pour l'achat d'une maison neuve à prix modéré peuvent encore demander assistance aux termes du Programme d'aide pour l'accession à la propriété financé par le secteur privé, en s'adressant aux banques, aux compagnies de fiducie et à d'autres prêteurs agréés en vertu de la Loi nationale sur l'habitation.

Les programmes fédéraux du logement ont en général produit un effet favorable au cours de 1975. Tout porte à croire que, même si les mises en chantier totales d'habitations accuseront une légère baisse pour 1975, il y a eu une augmentation de plus de 50 pour cent des mises en chantier financées aux termes de la L.N.H. à l'égard des personnes à revenus faibles ou moyens.

Dans le cadre du Programme d'aide du secteur privé pour l'accession à la propriété, le gouvernement fédéral met des subventions d'allègement de l'intérêt à la disposition des familles admissibles qui obtiennent d'un prêteur agréé un prêt assuré aux termes de la L.N.H. en vue de l'achat d'une maison neuve à prix modéré. Comme dans le cas du Programme d'aide pour l'accession à la propriété financé par le gouvernement, celui du secteur privé a pour but de permettre à une famille de se procurer une habitation convenable sans dépenser plus de 25 pour cent de son revenu pour le remboursement de la créance hypothécaire et le paiement des taxes municipales.

La Société centrale d'hypothèques et de logement avait à l'origine affecté 383.7 millions de dollars à la budgétisation du Programme de 1975 d'aide pour l'accession à la propriété, somme qui a été portée plus tard à 461.2 millions. Les engagements de 1975 représentent une augmentation de quelque 26 millions de dollars par rapport à 1974.

### **Subventions de \$437,238 pour aider à loger des ruraux et des autochtones du Manitoba**

La Société centrale d'hypothèques et de logement a approuvé des subventions d'une valeur globale de \$437,238 pour aider deux associations dirigées par des autochtones à servir d'agence de livraison de logements en vertu du programme fédéral d'aide à la construction d'habitations pour les ruraux et les autochtones.

La Rural and Native Housing Corporation of Manitoba (RANHCOM) recevra une subvention de \$256,935 et la Northern Association of Community Councils (NACC) recevra \$180,303.

Ces subventions aideront ces deux organismes à payer les coûts d'administration, de déplacement ainsi que les salaires nécessaires pour aider les communautés rurales et autochtones à s'organiser en vue de répondre à leurs propres besoins de logements.

Au cours de 1975, RANHCOM prévoyait de participer à la construction ou l'acquisition de maisons pour y loger 200 familles et à la restauration de 207 maisons. La NACC pour sa part, s'était fixé comme objectif de construire ou d'acheter 100 maisons et d'en restaurer 95.

À l'échelle nationale, le but du programme de construction de logements pour les ruraux et les autochtones est de construire, d'acquérir et de restaurer 50,000 maisons au cours d'une période de cinq ans.

### **La région rurale du nord de l'Alberta admissible au programme d'aide à la restauration**

Un accord a été signé entre le gouvernement fédéral et le gouvernement de l'Alberta pour désigner la région rurale du nord de l'Alberta, sauf les localités de 2,500 habitants et plus, comme zone où la Société peut consentir des prêts en vertu du Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL).

La désignation de cette zone s'inscrit dans le Programme fédéral de logements pour les ruraux et les autochtones, lequel met des capitaux du programme PAREL à la disposition des familles désireuses de rendre leur maison conforme aux normes minimales de santé et de sécurité. Toute personne intéressée peut emprunter jusqu'à \$5,000 par logement à cette fin, à des taux d'intérêt au-dessous de ceux du marché courant. Une partie du prêt peut devenir non exigible si le propriétaire se soumet à certaines conditions définies par la SCHL.

Au cours de 1975, on estimait que 50 maisons seraient remises en état en Alberta, ce qui coûtera au total environ \$200,000, moyennant un prêt moyen de \$4,000 par logement.



### **Court reaffirms CMHC title to Rochdale**

The Supreme Court of Canada reaffirmed Central Mortgage and Housing Corporation's title to Toronto's Rochdale College November 3.

The court rejected an application from Revenue Properties Central Developments Limited of Toronto which sought leave to appeal earlier Ontario Supreme Court rulings in favor of CMHC.

As principal mortgage-holder on Rochdale, CMHC initiated foreclosure action on August 17, 1971. The Corporation's claim was challenged in Ontario Supreme Court by Revenue Properties, holder of large secondary mortgages on the property.

On February 4, 1974, the Honorable Madam Van Camp of the Ontario Supreme Court brought down a judgement granting CMHC possession of Rochdale. This ruling was upheld on September 2, 1975 when the court of Appeal of Ontario rejected an appeal of the 1974 decision brought before it by Revenue Properties.

### **CMHC approves loan for Kingston controlled-rent housing**

A \$984,675 loan to Homestead Land Holdings Limited of Kingston has been approved for the construction and renovation of rental housing units at Ontario and Union Streets.

The construction firm will use the funds to build 45 apartment units and renovate three existing rowhouses.

The loan to Homestead is being made under the terms of a special federal government rental housing program. This program permits CMHC to provide 95% of costs to builders prepared to enter into operating agreements with CMHC to govern the rents to be charged.

The present interest rate for such loans is 8% with an amortization period of 50 years. The operating agreement will oblige the builder to pass the advantages of this below-market interest rate on to the building's tenants.

### **Target surpassed in rural and remote housing**

The federal/provincial partnership has surpassed its target of constructing 300 housing units in rural and remote British Columbia areas this year - 148 units have been built and 191 units are under construction under the 1975 federal/provincial rural and remote area housing program.

Committed for construction under Phase II this year are:

- 25 units at Lillooet
- 20 in Port Edward
- 15 at Burns Lake
- 10 each at Ucluelet, Sooke, and Invermere
- 8 units in Westbank
- 6 units each at Cache Creek, Princeton, Massett and Clinton
- 5 each in Fort Fraser, Fort St. James, Fraser Lake, McBride, Moberly Lake, Pouce Coupe, Telkwa, Fort McNeill, Tete Jaune and Valemount
- 4 each at Enderby, Queen Charlotte City and Sandspit
- 2 each at Ashcroft, Logan Lake and Atlin
- 1 unit at Keremeos

Under the program, private contractors may build the homes with financing through the Assisted Home Ownership Program (AHOP). Upon completion, most of the units are taken over by the federal/provincial partnership and sold, on a subsidized basis, to eligible families.

A successful applicant is required to surrender the \$1,000 Provincial Home Acquisition Grant as down payment for the house and the \$500 Federal Grant to New Home Buyers may be used towards facilities for the home.

The mortgage payments will be based on the individual's ability to pay. There will be a minimum monthly payment of \$50. The maximum monthly mortgage payments including principal, interest and taxes, will not be more than 25% of income. The remaining amount of the mortgage payments will be carried by the federal/provincial partnership.

The subsidy is repayable, less \$300 a year, if the house is sold before the 25-year period of the mortgage.

### **La Cour suprême confirme la SCHL dans son titre de propriétaire de Rochdale**

La Cour suprême du Canada a confirmé la Société centrale d'hypothèques et de logement dans son titre de propriétaire du Collège de Rochdale, de Toronto, le 3 novembre.

La Cour a rejeté la demande de permission d'appeler présentée par Revenue Properties Central Developments Limited, de Toronto, qui était désireuse d'attaquer une décision antérieure de la Cour suprême de l'Ontario en faveur de la SCHL.

Comme créancier hypothécaire principal, la SCHL a intenté des procédures judiciaires contre Rochdale le 17 août 1971. Ces procédures ont été contestées par Revenue Properties qui détenait également une créance hypothécaire importante vis-à-vis du Collège.

Le 4 février 1974, l'honorable Madame Van Camp, de la Cour suprême de l'Ontario, a accordé par jugement la possession du Collège à la SCHL. Ce jugement fut confirmé le 2 septembre 1975, alors que la Cour d'appel de l'Ontario rejeta un appel logé par Revenue Properties contre la décision rendue en 1974.

### **Prêt de \$3 millions de la SCHL pour la construction de logements à loyer à Hull**

Un prêt de \$3 millions a été consenti à la firme Roger Pilon pour la construction d'un ensemble de logements familiaux à loyer, à Hull.

Ce prêt permettra de construire un immeuble d'appartements de huit étages groupant au total 150 logements répartis entre sept studios, 23 logements à une chambre, 105 à deux chambres et 15 à trois chambres. Tous ces logements sont destinés à des familles dont le revenu annuel se situe entre \$8,688 et \$14,208.

Cet ensemble sera situé boulevards Mont-Bleu et Cité des Jeunes dans le secteur Mont-Bleu, de Hull, à proximité des écoles, des églises, des centres commerciaux et du service de transport en commun.

Ce prêt est consenti pour un terme de 50 ans à 8 pour cent d'intérêt en vertu de la Loi nationale sur l'habitation; il s'inscrit dans le programme fédéral de \$200 millions qui vise à stimuler la construction de logements à loyer à prix modéré particulièrement dans les régions où ces logements sont rares.

Au début du mois de mars dernier, la Société avait invité les constructeurs et les entrepreneurs généraux à soumettre des projets pour la construction et l'exploitation de logements à loyer dont les prix sont fixés à la suite d'une entente avec la Société et le propriétaire d'après la dimension des logements, la nature des services fournis et les conditions avantageuses de financement.

### **Prolongation du délai d'occupation quant aux subventions destinées aux acheteurs d'une habitation**

Le Parlement sera saisi d'une demande voulant que la date limite au sujet de l'occupation d'une habitation soit prolongée jusqu'au 31 décembre 1975, dans le cas du programme de subventions fédérales de \$500 destinées aux personnes accédant à la propriété d'une maison.

Le programme exigeait initialement que l'occupation se fasse avant le 31 octobre 1975 pour que les demandeurs soient admissibles. Si le programme tirait à sa fin comme prévu, nombre de personnes qui avaient déjà acheté une demeure ou commencé à construire, étaient dans l'impossibilité de l'occuper avant la date limite en raison de grèves ou autres difficultés indépendantes de leur volonté.

Les montants versés aux acheteurs admissibles qui occuperont leurs maisons après le 31 octobre devront attendre que le Parlement approuve cette mesure. Les acheteurs admissibles qui occupaient leurs maisons avant cette date recevront les versements de la façon habituelle.

Les subventions sont accordées aux premiers propriétaires de nouvelles maisons dont le prix ne dépasse pas le montant déterminé dans chaque zone reliée au marché. La maison doit constituer la résidence principale de l'acheteur, et être construite en conformité avec les codes municipaux de construction. Les condominiums, les maisons des coopératives ou mobiles peuvent, au même titre que les maisons traditionnelles, faire l'objet d'une subvention analogue.

Depuis l'institution de ce programme, quelque 27 millions de dollars ont été versés à plus de 53,000 particuliers achetant une maison pour la première fois.

