

living
places

cadres
de vie



Central Mortgage
and Housing Corporation

Société centrale
d'hypothèques et de logement

Table of Contents

2	Infill housing
10	Mountain View Cooperative
18	Rental subsidy assistance
24	CROP helps third sector housing
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.

Design/Conception graphique: Maynard Douglas

Table des matières

3	Rajeunissement à North Point Douglas
11	La coopérative Mountain View
19	L'aide aux logements subventionnés
25	Le logement du troisième secteur
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.

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

North Point Douglas Infill housing revitalizes a neighbourhood

by Edgar Taam

Mr. Taam is urban design planner, Neighbourhood Improvement Branch, Department of Environmental Planning, City of Winnipeg.

The North Point Douglas infill housing program, undertaken jointly by the City of Winnipeg, Manitoba Housing and Renewal Corporation, and Central Mortgage and Housing Corporation, was a quick way of producing new units in the urban core. Eight such single family units have been completed in North Point Douglas, the first Winnipeg Neighbourhood Improvement Area, on individual vacant lots scattered over a four-block area.

The infill program attempted to add an element of newness to a sector of the NIP area showing signs of deterioration. It operated as a joint vocational training

The map shows the concentration of infill housing units in an area of North Point Douglas bounded by McFarlane, Angus, Rover and Sutherland streets.

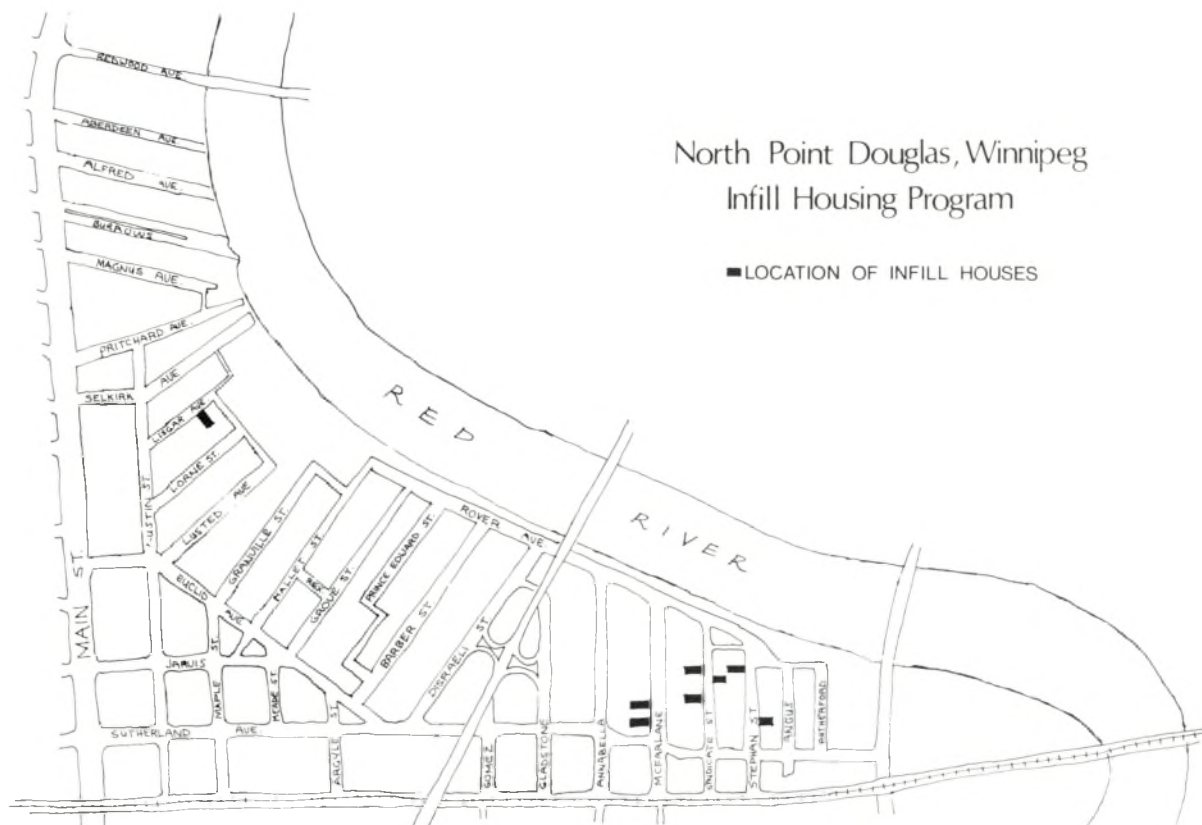
Cette carte localise l'emplacement des huit maisons unifamiliales disséminées dans le quartier North Point Douglas, dans une zone délimitée par les rues McFarlane, Angus, Rover et Sutherland.

program of the Winnipeg School Division and Canada Manpower, providing on-site practical experience in carpentry and finishing for participating students.

North Point Douglas is characterized by a number of conflicting elements. Although the area appears to be relatively stable, with approximately 70% of the houses owner-occupied, some signs of weakness and decay are evident. Most owners have thus far managed to maintain their dwellings in reasonable repair; however, an in-migration of lower income families and out-migration of those with higher incomes is reflected in housing deterioration and an increase in social problems.

Stabilization seemed possible in the area. Despite population changes, funds from the Residential Rehabilitation Assistance Program, municipal improvements and community organizing have had a positive impact in creating resident support. Reaction to even minimal improvement has been met with enthusiasm, and the infill program has become a sign of government concern for the neighbourhood.

Aside from the residents' concern over the intrusion of public housing, it has been demonstrated that large-scale forms of public housing in low-income areas may accentuate the social problems of a neighbourhood. As the first government housing program in an improvement area, we wanted to provide families with comfortable homes on small lots offering a garden and privacy. It seemed that infill



Rajeunissement à North Point Douglas

Edgar Taam

M. Taam est planificateur urbain à la Division de l'amélioration des quartiers, Département de la planification de l'environnement, Ville de Winnipeg.

Le programme de logement adopté par les responsables de North Point Douglas, un quartier du centre de Winnipeg, est une expérience relativement modeste mais prometteuse en vue de créer rapidement de nouvelles unités familiales au coeur de la capitale manitobaine. Huit maisons unifamiliales sont maintenant achevées dans divers lotissements éparpillés sur quatre pâtés de maisons de cette zone de la ville, la première à faire l'objet d'un programme d'amélioration des quartiers. Cette réalisation a été conjointement entreprise par la Ville, la Manitoba Housing and Renewal Corporation et la Société centrale d'hypothèques et de logement.

L'un des buts de ce programme était d'ajouter un élément de nouveauté dans cette partie du quartier à rénover où des marques de détérioration commençaient à apparaître. Son exécution a constitué de plus un entraînement pratique pour les étudiants de la Winnipeg School Division and Canada Manpower auxquels il a donné une expérience avancée en charpenterie et en finissage.



Les nouvelles unités ont été conçues afin de se fondre avec les logements existants.

Infill units were designed with the existing neighbourhood in mind.



houses provided the best of both worlds, demonstrating to the residents that public housing can take a form they feel comfortable with.

The eight infill units are located in the south-east section of North Point Douglas. The majority are grouped on a few streets in order to intensify house construction activity in an area where residents have been discouraged and inactive. On two streets where infill houses have been built, almost 70% of the homeowners took advantage of the RRAP program.

The infill units were designed with the neighbourhood in mind to reflect both the scale and character of existing houses. These 1½ storey infill houses are only 21 feet wide. Two different styles were designed so that units in proximity to one another will not be too similar in appearance. Both designs have a front porch and stucco exteriors to blend with neighbourhood homes. The houses are generally set back about five feet from the existing streetscape so as not to intrude on it. The new units blend in so well that it is difficult to differentiate at a glance between the new and older homes.

Interior layouts reflect a European compartmental design with the living room in front, the kitchen in the middle and the dining room facing the rear. A six-foot-wide covered porch runs the entire width of the front, and a 7'0" × 8'0" covered balcony is situated next to the dining room. Instead of long straight-run stairs, a pleasant U-shaped stair has been designed. The total floor area of the three-bedroom unit is approximately 1,250 sq. ft. The smallest bedroom is about 86 sq. ft. with a five-foot closet. A large storage room of roughly 7'6" × 12'0" adjoins the master bedroom in Model A, while in Model B the master bedroom is 11'0" × 20'0" covering the full width of the back of the house. The units are very spacious and modern, yet traditional.

Construction of this infill housing started in early November, 1974. Due to the severe weather conditions in Winnipeg, a new type of styrofoam basement form was used. This system provided both the basic form for pouring and the insulation to keep the concrete at its required temperature without heating. The styrofoam form is a block 10" × 12" × 24", with two centre cores and two links on each side. Reinforcement is placed in each core and concrete is poured into the core slowly, moving horizontally from layer to layer.

Photos — CMHC/SCHL



North Point Douglas se caractérise par de nombreux éléments contradictoires. Il s'agit d'une zone où règne une stabilité relativement élevée — 70 pour cent des maisons appartiennent à leur occupant — mais où se manifestent cependant des signes de négligence et de décrépitude. La plupart des propriétaires ont jusqu'à présent réussi à maintenir leurs logements en bon état. Mais l'afflux de familles à moyens restreints et le départ de familles mieux pourvues se répercutent négativement sur l'état des logements et alourdissent d'autant le climat social de ce quartier.

Une stabilisation de la situation a cependant semblé possible, car en dépit des changements de population, les fonds provenant du Programme d'aide à la remise en état des logements, les améliorations municipales et l'organisation communautaire ont eu un impact bénéfique sur le moral des résidents. Une réaction enthousiaste s'est manifestée lors d'améliorations minimales et, évidemment, lorsque le programme de logement a semblé matérialiser le souci gouvernemental à l'égard de ce quartier.

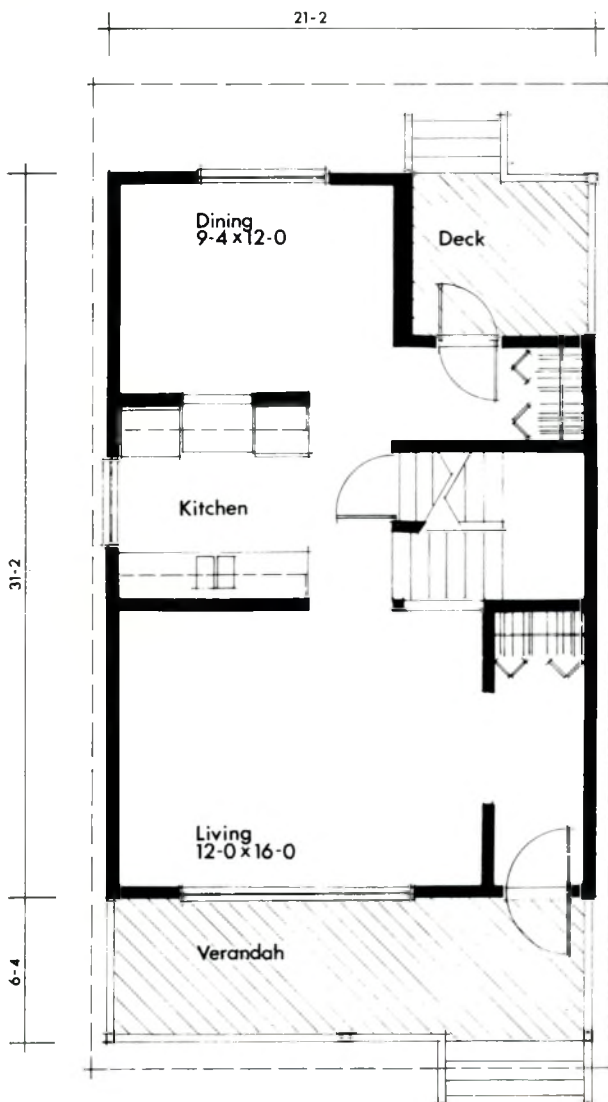
En plus de l'inquiétude manifestée par les résidents envers les logements publics, il a été démontré que ces derniers, surtout construits et occupés sur une large échelle, accentuent les problèmes sociaux des quartiers financièrement défavorisés.

En tant que première tentative gouvernementale dans le domaine du logement dans ce secteur à rénover, nous avons tenu à prouver aux résidents que les logements publics peuvent *aussi* être confortables. Le programme a atteint son but et les maisons, bien que bâties sur des surfaces réduites, possèdent leur propre jardin, source supplémentaire d'intimité.

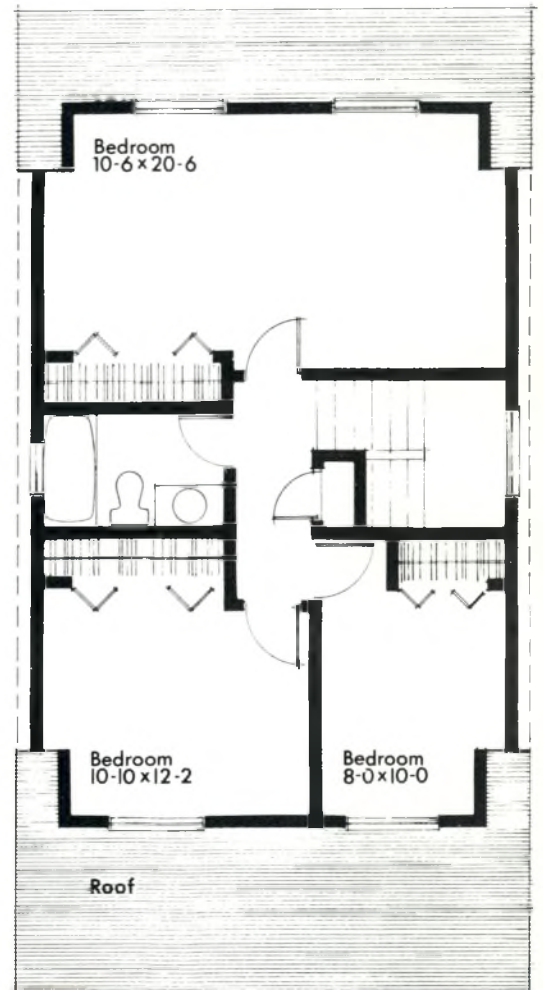
La progression des travaux entrepris dans deux maisons de style différent du quartier North Point Douglas.

Work in progress on two different styles of infill housing.





ground floor



second floor

Floor plans show the interior layout of model B.

Plan du rez-de-chaussée et de l'étage du modèle B.

Plan: Sivertson James Clark Partnership

Les huit maisons du programme sont situées dans la partie sud-est de North Point Douglas et groupées en quelques rues rapprochées afin d'intensifier la construction domiciliaire dans un quartier où les résidents étaient aussi découragés qu'inactifs. Près de 70 pour cent des propriétaires de deux rues dans lesquelles des maisons ont été construites aux termes du programme, ont bénéficié des avantages de l'aide à la remise en état des logements.

Ces maisons ont été conçues avec l'aide des résidents du quartier et avec le désir qu'elles s'harmonisent à la fois aux dimensions et au genre des maisons existantes. Elles possèdent donc un étage et demi et leur façade n'excède pas 21 pieds de large. Deux styles différents furent adoptés afin que deux maisons construites près l'une de l'autre puissent quand même ne pas être identiques.

Les deux styles ont cependant en commun les porches d'entrée extérieure et les revêtements en stuc qui se marient sans heurt avec les façades existantes. Les maisons sont bâties à environ cinq pieds du tracé des rues et les nouvelles s'harmonisent si bien avec les anciennes qu'il est difficile, au premier coup d'oeil, de faire la différence.

La conception intérieure, inspirée des habitudes européennes, attribue à la salle de séjour le devant de la maison, et situe la cuisine dans le milieu et la salle à manger faisant face à l'arrière. Un porche couvert de 6 pieds de large court le long de la façade entière et un balcon, également couvert, offre ses 56 pieds carrés immédiatement à côté de la salle à manger.

Au lieu des marches conventionnelles, un escalier en forme de U ajoute une note originale. La surface totale de ces maisons de trois chambres est d'environ 1,250 pieds carrés et celle de la plus petite chambre est d'environ 86 pieds carrés, avec une penderie de cinq pieds.

Un vaste débarras d'environ 7'6" × 12'0" jouxte la chambre principale dans les maisons du modèle A, alors que dans celles du modèle B la chambre principale mesure 11'0" × 20'0" et couvre toute la largeur arrière de la maison. Les unités, toutes très spacieuses, allient harmonieusement des concepts traditionnels et contemporains.

La construction des maisons de ce programme a commencé au début de novembre 1974 et, en raison des conditions atmosphériques régnant à Winnipeg, on utilisa de façon inédite le styrofoam pour la construction de la cave. Ce système permettait à la fois de couler et de garder le béton à la température désirée sans avoir à chauffer les lieux. Le styrofoam, utilisé en blocs de 10" × 12" × 24" avec deux parties creuses au centre et deux formes d'arrimage à chaque extrémité, fait office de coffrage dans lequel est coulé le béton après fixation de l'armature métallique. L'exécution de ce travail de coffrage dure environ deux jours et le coulage proprement dit à peu près quatre heures. Dans le cas des surfaces de styrofoam exposées à l'extérieur, une épaisseur de contre-plaqué enduit les protège des éléments, après un traitement spécial contre l'humidité. Des doubles lames de bois sont chevillées au sommet du mur de la cave et les solives sont ensuite clouées aux lames. Pour les autres parties de la maison, on fait appel au système conventionnel de charpente de bois dont l'efficacité et la solidité sont reconnues.

La construction dans son ensemble a constitué une authentique expérience pour les étudiants et une économie générale d'environ 22 pour cent. Les sommes ainsi récupérées ont permis de pourvoir les maisons de divers éléments tels que de larges porches d'entrée, des balcons arrière, sans oublier le remodelage des jardins.

Le tableau ci-après fait état des économies réalisées. La charpenterie et la menuiserie ont été exécutées bénévolement par les étudiants, mais les travaux de chauffage, de

The basic framework for basements takes about two days to construct and the pouring of one basement about four hours. Due to an exposed styrofoam surface on the exterior, a layer of treated plywood is applied after damp-proofing is mopped on. Double wood plates are bolted to the top of the basement wall and floor joists are then nailed to these plates. Construction techniques used in the remainder of the house are standard wood-frame. This system proves quite efficient and structurally sound.

The construction of the infill housing was to be a real experiment for the students that would result in a 22% saving in costs. From these savings, a number of extra elements were to be provided to make the houses more attractive and comfortable such as the large front porch, back balcony and landscaping of the property. The accompanying chart illustrates the anticipated cost-saving.

The trainees completed all the necessary carpentry and finishing and the heating, electrical and plumbing work was

contracted out to private companies. Co-ordination and timing of the trainees' efforts and those of outside firms was difficult. This created delays and the project could not meet its time commitments under the financial arrangements. Extensions were made, but finally the School Division and Manitoba Housing and Renewal Corporation felt it was best to contract the remaining work to private companies so the project could be completed in time for occupancy in September, 1975.

In retrospect, the infill project has been a meaningful experience for all parties involved. Public housing units, designed with the neighbourhood in mind, were praised by area residents. The units provide more than adequate accommodation for a number of families, and are in themselves important elements in the Neighbourhood Improvement Program. The lessons learned from the construction of infill housing has had important implications for future housing in North Point Douglas.

PRELIMINARY COST SAVING ANALYSIS

Items	Conventional Training		Saving
1. Foundation & Basement	18%	15%	3%
2. Floor, wall & roof	44%	32%	12%
3. Exterior cladding	12%	10%	2%
4. Interior finishes	9%	6%	3%
5. Heating	5%	5%	—
6. Electrical	4%	4%	—
7. Plumbing	3%	3%	—
8. Site Finishing	5%	3%	2%
	100%	78%	22%

Due to the severe weather conditions in Winnipeg, a new type of styrofoam basement form was used. This system provides both the basic form for pouring and the insulation to keep the concrete at the required temperature.

En raison des conditions atmosphériques régnant à Winnipeg, on utilisait de façon inédite le styrofoam pour la construction des caves. Ce système permet à la fois de couler et de garder le béton à la température désirée sans avoir à chauffer les lieux.

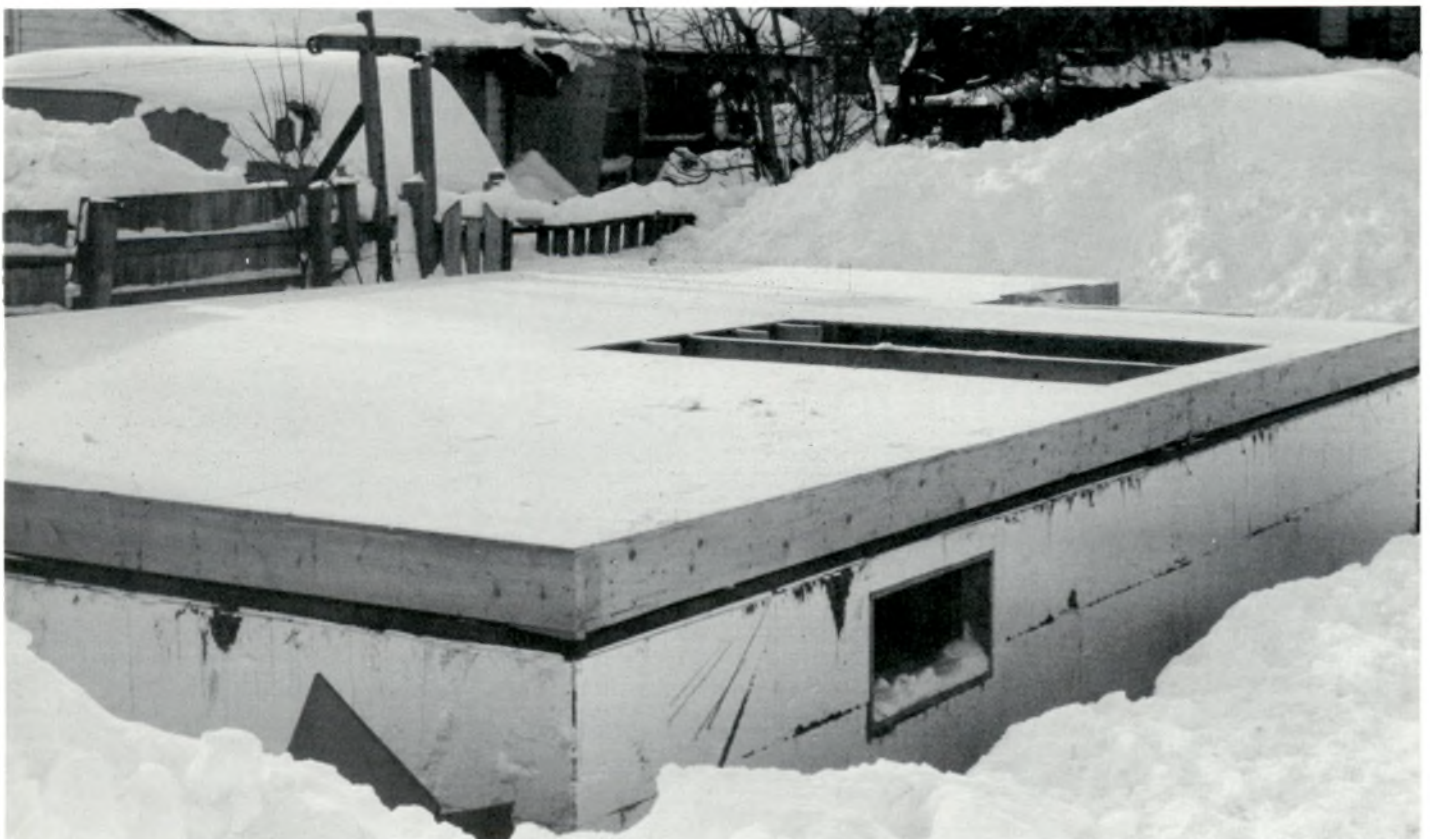
plomberie et d'électricité devaient être confiés à des entreprises spécialisées. Cette entreprise collective, menée par des volontaires plus enthousiastes qu'expérimentés et des professionnels chevronnés, devait donner lieu à des retards et les travaux ne purent être terminés à temps pour respecter les accords financiers. Des délais furent accordés, mais finalement les responsables de la Winnipeg School Division et ceux de la Société d'habitation provinciale jugèrent qu'il était préférable de confier les derniers travaux à des entrepreneurs privés, afin que les maisons soient habitables en septembre 1975.

Rétrospectivement, l'exécution du programme North Point Douglas s'est révélée riche en expériences diverses pour tous les participants et, chose plus importante encore, les unités conçues en fonction d'un milieu donné devaient faire l'unanimité et plaire à tous les résidents. Ces maisons remplissent parfaitement les fonctions qui leur ont été assignées pour un certain nombre de familles et s'intègrent harmonieusement dans le cadre du Programme d'amélioration des quartiers. Les leçons retirées de cette expérience inspireront sans nul doute les responsables des futures tentatives de ce genre qui pourraient être entreprises dans ce même quartier.

Tableau approximatif des économies réalisées

Désignation	Système conventionnel	Système utilisé à North Point Douglas	
		Douglas	Économie
1. Fondations et cave	18%	15%	3%
2. Plancher, murs et toit	44%	32%	12%
3. Revêtement extérieur	12%	10%	2%
4. Finissage intérieur	9%	6%	3%
5. Chauffage	5%	5%	—
6. Electricité	4%	4%	—
7. Plomberie	3%	3%	—
8. Aménagement paysager	5%	3%	2%
	100%	78%	22%

Photographie: Bureau du PAQ — Winnipeg
Photo — Winnipeg NIP Office



Mountain View Housing Cooperative, the success story of a tenants' organization

by Tom Simpson

Mr. Simpson is employed by the Company of Young Canadians in Delta, B.C. and was closely involved with the Mountain View Cooperative.

Strata title (condominium) conversions are adding to the present housing problem in many centres because rental accommodation that is available to families who cannot afford to buy homes is being converted to private ownership at inflated prices.

Many tenant groups are searching for solutions to the shortage and the rising cost of housing through the development of alternatives.

The Mountain View cooperative, an apartment complex consisting of five buildings, resulted from a long struggle by tenants to keep their homes and their right to own them at reasonable cost.

La coopérative Mountain View, ensemble de cinq immeubles de trois étages, est l'histoire d'un groupe de locataires fermement déterminés à conserver leurs logements et le droit de les posséder à un prix raisonnable.

One such alternative is the Mountain View Co-op in Port Moody, B.C., the result of a long struggle by members of a tenants' organization to keep their homes and their right to own them at reasonable cost. This is a project of interest across Canada as it can be duplicated by any non-profit cooperative that receives financing from Central Mortgage and Housing Corporation.

Mountain View, the 217-unit apartment complex consisting of five three-storey wood frame buildings, was built eight years ago using conventional financing. Large unit sizes provide good family accommodation, but the management history of the apartment resulted in a somewhat unattractive low-income project suffering from poor maintenance and a high vacancy rate.

The New View Tenants Organization of Mountain View Apartments first approached the Company of Young Canadians in October 1973 for a volunteer to help them organize. At the time, there were an estimated 600 school children and 200 preschoolers living in the apartments. Half the residents were low-income families, with about 20% of that number being single parent families.

Photos — B. C. Jennings Ltd.



La coopérative Mountain View ou l'histoire d'un succès . . .

par Tom Simpson

M. Simpson travaille pour la Compagnie des Jeunes Canadiens, à Delta, Colombie-Britannique, et a efficacement soutenu les efforts entrepris par la coopérative Mountain View.

Dans de nombreuses villes, les problèmes actuels des familles à la recherche d'un logement locatif sont aggravés par une nouvelle pratique courante dans les ensembles en copropriété: les transferts de titres de propriété. ("Strata titles" dans cette province). Ces "conversions" ont en effet pour résultat de mettre sur le marché des logements qui, destinés désormais à la vente privée, cessent d'être accessibles aux personnes qui ne sont pas en mesure d'acquérir une maison.

De nombreuses associations de locataires tentent, par le truchement de nouvelles solutions de rechange, de remédier à la rareté et à l'enchérissement du logement disponible.

Une de ces solutions de rechange a été découverte de haute lutte par un groupe de locataires déterminés à conserver leurs logements et le droit de les posséder à des prix raisonnables: les membres de ce qui est maintenant la coopérative Mountain View, à Port Moody, en Colombie-Britannique.

La réalisation de ce projet est de nature à intéresser de nombreuses associations à travers le Canada, car une telle initiative peut être entreprise par toute coopérative sans but lucratif financièrement soutenue par la Société centrale d'hypothèques et de logement.

Les 217 logements de Mountain View constituent un ensemble de cinq immeubles de trois étages à ossature de bois, construits il y a huit ans grâce à un financement conventionnel. Les plus vastes de ces logements semblent tout indiqués pour l'usage familial, mais en raison de défaillances au niveau de la gestion, l'ensemble avait périclité et accusait un taux élevé de vacances. L'association, connue légalement comme The New View Tenants Organization of Mountain View Apartments, demanda l'aide d'un conseiller à la Compagnie des Jeunes Canadiens, dès l'automne de 1973.

A cette époque, on estimait à 600 le nombre d'enfants d'âge scolaire et à environ 200 celui des très jeunes enfants qui vivaient dans l'ensemble. La moitié des locataires était constituée de familles à faible revenu, desquelles à peu près 20 pour cent étaient monoparentales.

Les premières mesures adoptées visaient à accroître la cohésion et la participation des locataires, ainsi qu'à tenter de mettre sur pied une garderie de jour destinée aux enfants dont les parents n'étaient pas de retour à temps pour les accueillir. Cette première tentative des locataires en vue de s'organiser énergiquement avait été provoquée par la réflexion d'un conseiller municipal qui avait qualifié l'ensemble de "ghetto livré aux vandales et voué à la décrépitude". . .

En décembre, de nombreux locataires recevaient des avis d'éviction. Le complexe avait en effet été vendu et les propriétaires demandaient au conseil municipal de procéder à un nouveau zonage en vue de transformer le "ghetto" en un ensemble d'habitations en copropriété.

Comme un accord de principe avait été conclu dans ce sens, il devenait urgent pour les locataires menacés de procéder à une rapide évaluation de la situation et des remèdes possibles à apporter.

En avril, leurs buts étaient bien définis. En premier lieu, chaque locataire fut informé de ses droits et des règlements relatifs à la formule de la copropriété, à la suite de quoi, le comité des locataires délégua des observateurs chargés d'assister aux rencontres du conseil municipal. Des locataires de semblables ensembles de Port Moody furent consultés dans l'espoir de former un groupe assez représentatif pour demander un moratoire contre le projet de conversion. Des pétitions furent remises au conseil municipal par les soins du comité de Mountain View qui envisageait par ailleurs:

- d'engager des experts en titres de propriété afin de discuter des problèmes causés par les transferts, lors de réunions du conseil municipal.
- de se plaindre de la plomberie, du circuit électrique, des détecteurs d'incendie, des chaudières et de l'insonorisation, tout ceci afin de démontrer que les immeubles ne



Large units provide good accommodation, but because of poor management before Mountain View's conversion to cooperative, extensive renovations were required to all suites.

Certains des logements étaient vastes, mais des défauts dans la gestion provoquèrent de nombreuses réparations.

A research project was started to strengthen tenant involvement and to look at the possibilities of day care, latchkey (for children whose parents are not at home when they arrive from school) and recreation programs. This attempt by the tenants to form a strong organization to improve their living conditions resulted from a local alderman calling the apartments a ghetto when referring to the extent of vandalism and disrepair in the project.

By December, many of the tenants were receiving eviction notices. The complex had been sold and the owners had applied to municipal council for rezoning to allow them to convert the entire project into condominiums. As approval in principle had been given to conversion, this forced the tenants into a quick re-evaluation of their priorities.

By April 1974, the tenants had re-defined their objectives. As a first step, all tenants were contacted to inform them of their rights and explain condominium legislation. The tenants' committee organized groups to attend municipal council meetings. Other complexes in the Port Moody area were contacted in the hope that tenants' groups could confront council in a unit to demand a moratorium on strata title conversion. The Mountain View group also circulated petitions to be presented to council.

Other strategies were used by the tenants' group:

- producing experts in strata title at council meetings to discuss the problems caused by conversion to condominium
- complaining about inadequate plumbing, wiring, fire controls, boilers and sound proofing, thereby showing the building did not meet fire and building standards
- writing to Lorne Nicholson, who was then British Columbia's Minister of Housing, forcing him to put pressure on the council about the vacancy rate in the complex. By this time 136 of the 217 apartments were empty and an increasing number of tenants were becoming frustrated and leaving
- attending all council meetings
- showing council that most tenants would not be able to purchase their suites at the expected condominium prices.

It was a discouraging fight for the tenants as council would place their strata title decision last on the agenda, postpone the decision until the next meeting, and receive reports from the fire chief and building inspector in closed

respectaient pas les normes relatives au feu et à la sécurité en général.

- d'écrire au ministre provincial du logement d'alors, Lorne Nicholson, afin qu'il intervienne auprès du conseil municipal à propos des taux de vacances. En effet, sur 217 logements disponibles, 137 étaient vides et un nombre croissant de locataires découragés quittaient les lieux.
- de se présenter à *toutes* les réunions du conseil municipal.
- de démontrer, enfin, que la plupart des locataires ne seraient pas capables d'acheter leur logement aux prix des habitations en copropriété.

Cette "bataille" comportait des péripéties qui n'étaient pas de nature à remonter le moral des locataires: le conseil municipal plaçait le débat à la fin de sa liste de priorités, retardait sa décision à ce sujet et les rapports du chef des pompiers et du responsable de la sécurité des immeubles résultaient de réunions à huis clos, c'est-à-dire sans que les intéressés aient l'occasion de faire connaître leur point de vue.

Pendant ce temps, les propriétaires distribuaient les avis d'éviction et n'assuraient plus aucun service dans les immeubles. . . En mai 1974, le groupe des locataires en était arrivé à la conclusion que la solution la plus pratique résidait dans la propriété coopérative. Les membres se groupèrent donc en une coopérative légalement constituée et à but non lucratif, constitution enregistrée auprès de la United Housing Foundation, organisme sans but lucratif lui-même dont la tâche est d'aider les coopératives dans leurs rapports avec les gouvernements. Le groupe légalement reconnu était désormais en mesure de demander au conseil municipal d'éliminer ce projet de conversion et de donner son approbation en vue d'une coopérative d'habitation. Cette approbation était accordée au mois d'août de la même année.

Pendant ce temps, les locataires avaient formé un conseil de direction: sept personnes prirent donc la tête de ce groupe au sein duquel tous les locataires devenaient sociétaires à part entière. . .

La Foundation (ou UHF) aidait les locataires de diverses façons et notamment en les informant des principes qui régissent les coopératives et en les conseillant sur le plan financier. Le groupe devait par ailleurs planifier son avenir, c'est-à-dire prendre des décisions à bon escient. Du point de vue financier, les choses s'arrangèrent de la façon suivante:

- le gouvernement provincial donna son accord pour l'acquisition du terrain et consentit à le louer à la coopérative à un taux d'intérêt de 4 pour cent. Le prix d'achat de la coopérative était de \$3,600,000 et la province reconnut que la valeur foncière en était de \$1,462,500.
- La SCHL consentit un prêt de \$3,453,200 aux termes de l'article 34.18 de la Loi nationale sur l'habitation et ceci comportait une subvention de \$340,000. D'autre part, plus d'un million de dollars pouvait être obtenu aux termes du Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL), somme de laquelle le quart, soit \$250,000, n'était pas remboursable. Même à ce prix, les coûts de rénovation étaient nettement inférieurs à ceux d'une nouvelle construction: \$16.14 le pied carré comparativement à \$33.75 à l'époque où le prêt fut consenti.

Le travail de restauration était phénoménal et les travaux à entreprendre si importants que tous les logements durent être évacués. Ceci devait permettre aux locataires de choisir la couleur de leurs moquettes, une compensation au fait de devoir quitter leur logis pendant la durée des travaux. Les réparations concernaient notamment le circuit électrique, la plomberie, le chauffage, la charpente, la peinture, la couverture des balcons, la chaudière, ainsi que les tapis et rideaux de chaque unité.

meetings. Meanwhile, the owners were serving eviction notices and withholding all maintenance.

By May 1974, the group was discussing cooperative ownership as their most viable alternative to strata. They incorporated legally as a non-profit cooperative and registered with United Housing Foundation (UHF), a non-profit organization which helps co-ops with government and financial approvals. Now the group was asking council to turn down the strata title conversion and approve the unit as a cooperative. Finally, in August 1974, their request was approved.

During this period the cooperative had selected a Board of Directors composed of seven people and all the tenants became members. UHF was assisting the core of the tenants' organization to distribute information on cooperative philosophy and helping the group with financial arrangements. The group itself had to be very careful to retain their decision-making powers throughout the whole development process.

They settled on the following financing:

- The provincial government agreed to purchase the land and lease it back to the cooperative at a 4% interest rate. The actual purchase price of the co-op was \$3,600,000; the province agreed that the land value was \$1,462,500 of that sum.
- A loan of \$3,453,200 was obtained from Central Mortgage and Housing Corporation under Section 34.18 of the National Housing Act, including a contribution of \$340,000 and over \$1 million from the Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP) of which \$250,000 was forgivable. Even at that price, costs of renovation are substantially below the cost of new construction — \$16.14 per square foot compared to \$33.75 at the time the loan was made.

The work involved in rehabilitation was phenomenal. Such extensive renovations were required to all suites that they had to be vacated. This allowed residents to make decisions such as the colour of the carpets in the suites they chose; however, it required shifting everyone from each one of the buildings, then returning them when the work was finished. Electrical wiring, plumbing and heating, carpentry, painting and decorating, balcony covering, boiler repairs, carpeting and drapes accounted for the money spent on repairs.

Committees were struck on such issues as:

- *rules and regulations*: to make and enforce rules for residents of the complex.
- *recreation*: to organize leisure-time activities for both children and adults, also to organize enough people for work-bees to convert two basement suites into a recreation area and build an adventure playground.
- *day care*: to try and establish a day care centre in the complex. Once again the co-op will do the necessary renovations itself, but funds must be secured in order to obtain a licenced centre with staff.

Mountain View is a continuing cooperative which means the complex is owned collectively and occupied by members who lease their homes individually. To become a member, residents purchase one share with the down payment they make on their unit.

The per unit cost was worked out with UHF and shares cost \$1,000 for a three-bedroom unit down to \$600 for a one-bedroom. A two-year resident of British Columbia is entitled to a one-time \$500 Homeowner Grant so this made the shares fairly accessible to prospective purchasers. Welfare recipients were subsidized accordingly.

Monthly payments range from \$155 to \$200 and vary according to income. These costs are stable and more than reasonable considering rental costs in the Vancouver area in excess of \$375 a month for comparable accommodation on the open market.

Each member has one vote on how the cooperative should be run, no matter what the value of his shareholdings. For example, the owner of a two-bedroom apartment will pay less for his share than the owner of a three-bedroom unit but his vote will carry the same weight.

Individuals who decide to leave the co-op do not build up individual equity. They will receive a refund of their initial share (down payment), plus a percentage for repairs they have done. A restricted sale price is a concession to good quality housing at a relatively low price. In accepting resale controls, a member agrees to pass on the

Il convenait également d'établir une ligne de conduite relative

- aux règlements internes et à leur application au sein du complexe.
- à la création de zones récréatives pour adultes et enfants et notamment à l'aménagement d'une salle de jeu dans le sous-sol et d'un terrain d'aventure extérieur.
- à la mise sur pied d'une garderie dont les travaux seront exécutés par la coopérative mais pour laquelle des fonds seront nécessaires pour l'obtention du permis et l'embauche de personnel qualifié.

Mountain View est une coopérative de logements à possession continue, ce qui signifie que l'ensemble est une propriété collective au sein de laquelle les membres louent individuellement leur logement. Afin de devenir membres, les résidents doivent acquérir une action constituée par le premier versement qu'ils effectuent au compte de leur unité.

L'établissement des prix s'est fait avec l'assentiment de la UHF et l'action revient à \$1,000 pour un logement de trois chambres et à \$600 pour un logement d'une chambre. Un résident, après deux années passées dans la province, peut obtenir une unique subvention au propriétaire d'un montant de \$500, ce qui rend les actions d'autant plus accessibles. De leur côté, les assistés sociaux sont subventionnés en conséquence. Les loyers mensuels s'établissent de \$155 à \$200 et varient suivant le revenu du locataire. On peut considérer ces prix comme étant caractérisés par une stabilité à laquelle ne pourraient prétendre les locataires de la région de Vancouver, où il est courant de payer \$375 et plus pour un logement analogue sur le marché courant.

Les programmes récréatifs ont toujours constitué une priorité à Mountain View qui abrite des centaines d'enfants.

Recreation programs have always been a priority at Mountain View which is home to hundreds of children.



advantages of membership in a cooperative to another family.

To function successfully as a cooperative, Mountain View has required all residents to become involved and this has resulted in a community feeling that did not exist before. There are now good management/tenant relations and, because the co-op has employed a well-trained guard dog and security guards, vandalism has nearly disappeared. What was described a year ago as a 'ghetto' has succeeded in becoming a self-governed, proud neighbourhood.

Recreation facilities are a major concern for residents. They are building an adventure playground for children to replace the paved playgrounds currently in use. A member has offered to teach life saving and water ballet classes in the swimming pool and other activities are being organized for various age groups. Day care and latchkey programs are another priority. Some residents are looking at future projects such as a food cooperative.

By successfully converting existing housing into a cooperative rather than building new housing, Mountain View has set a precedent. However, in the course of conversion, the tenant organization encountered so many problems that they are unsure they would attempt a project of this nature a second time. Understandably, many groups become discouraged with the red tape required and quit. Mountain View Co-op credits its success to their members' persistence.

While the group never succeeded in having Port Moody municipal council place a moratorium on strata title conversion in the area, only two conversions, which had been applied for before this group won their fight, were approved and none have been since that time.

An adventure playground, where children can play on or with things they have made themselves, will replace the conventional playgrounds currently in use.

Un terrain d'aventure, où les enfants peuvent jouer en toute liberté, remplacera la cour conventionnelle.



Chaque sociétaire a droit à une voix en ce qui concerne l'administration de la coopérative et ce, quel que soit le montant de ses actions. A titre d'exemple, le propriétaire d'un logement de deux chambres paiera son action moins cher que le possesseur d'un logement de trois chambres, mais lors d'un vote, leur voix revêt une importance identique.

Les membres qui décident de quitter la coopérative récupéreront leur mise de fonds initiale, plus un pourcentage des frais engagés pour des réparations approuvées, mais ne bénéficieront pas d'une éventuelle augmentation de la valeur de leur mise de fonds. Un prix de vente raisonnable est une condition majeure à l'accès à un logement de qualité à un prix relativement peu élevé. En acceptant le contrôle sur les reventes, le membre doit transférer l'avantage que lui confère son appartenance à la coopérative à la famille qui lui succédera.

Afin d'assurer la bonne marche de la coopérative, Mountain View a obtenu de tous les occupants qu'ils s'intéressent activement à leur forme de vie communautaire et il résulte de cette attitude générale un sentiment d'intégration qui n'avait jamais prévalu jusqu'alors. Les relations entre résidents et administration sont désormais sans nuages et le vandalisme n'existe plus, une amélioration de taille peut être attribuable à la présence de gardes permanents et d'un chien policier spécialement dressé. Le "ghetto" d'hier n'est plus qu'un souvenir et la coopérative auto-administrée est désormais fière de son environnement assaini. . .

Les services récréatifs importent grandement aux résidents et ils construisent actuellement un nouveau terrain d'aventure pour les enfants afin de le substituer au présent terrain de jeu pavé. Un locataire a offert d'enseigner la pratique du sauvetage et l'art du ballet nautique, deux occupations souvent fort utiles dans une piscine. Des divertissements moins spectaculaires ont par ailleurs été organisés à l'intention de groupes d'âge divers. La garderie et la surveillance des enfants constituent toujours une priorité et quelques locataires pensent déjà à l'établissement d'une coopérative alimentaire.

Les responsables de Mountain View, en décidant de s'unir et de fonder une coopérative au lieu d'ériger un nouvel immeuble, ont créé un précédent mémorable. Pourtant, au cours de leurs tribulations, les membres de cette association de locataires ont eu à surmonter tant de problèmes qu'ils ne sont plus sûrs désormais d'être prêts à recommencer si l'occasion se présentait à nouveau. . . En fait, plusieurs groupes découragés par les formalités administratives ont abandonné la partie mais ceux qui sont demeurés se félicitent maintenant de leur ténacité.

L'association de locataires n'obtint jamais du conseil municipal de Port Moody le moratoire tant espéré, mais depuis cette époque, seulement deux conversions de cette nature, demandées bien avant le "cas Mountain View", ont été approuvées et aucune tentative dans ce sens n'a été enregistrée depuis lors.

Rental subsidy assistance: an alternative to public housing projects

by E. A. Dallaire

Mr. Dallaire is assistant program director, Public Housing Division, Central Mortgage and Housing Corporation.

Central Mortgage and Housing Corporation has extended rental subsidy assistance to projects financed under Sections 15.1 and 34.18 of the National Housing Act which provide for the construction of non-profit and co-operative housing projects. The 1973 amendments to the NHA created Section 44 (1) (b) of the Act which permits operating subsidies for these projects. However, this legislation was not implemented until two years later when funds were approved by Treasury Board.

Rents in Sections 15 and 34.18 projects were controlled by CMHC and are limited to full recovery rental which is below market rates for similar accommodation. This type of housing was intended for individuals or families that did not need the deep subsidies given under the regular public housing program yet were financially unable to pay market rents. The bulk of the existing 24,000 units has been provided by privately or municipally-sponsored non-profit corporations.

Over the past few years, there has been an increased reluctance to operate public housing projects along the lines which were first established in the 1950's and 60's on the basis of a very limited stock. All provinces except Quebec expressed interest in more flexibility in the application of the Section 44 subsidy arrangement to allow non-profit and co-operative projects to be assisted. Four of the provinces, British Columbia, Ontario, Manitoba and New Brunswick, considered such a program to have the highest priority and have signed agreements with the federal government.

Three trends have combined to cause a rethinking of the ways in which subsidized housing for those of low income is provided:

- the production of public housing, particularly for families with children has been drastically cut for a range of reasons including:
 - municipal government resistance and local resident opposition
 - rising capital costs per unit
 - the general shortage of serviced land for residential use
 - concerns expressed about the social effects of public housing on its users
 - rationing of federal funds for this program which has become necessary in the past two years as a result of increased competition from other sources
- other federal programs, such as the Assisted Home-Ownership Program and Limited-Dividend Housing, serve an essentially different income band from public housing. While they do help people who cannot meet today's full market rates, they do not directly solve the problem of the substantial amount of low-income shelter needed
- according to a 1972 Statistics Canada survey, close to half a million families and unattached individuals earning under \$6,000 were paying 25% or more of their income for rent. The privately-owned housing stock affordable by those earning \$3,000 or less at under a quarter of their income dropped by about 25% between 1961 and 1971, taking inflation into account.

The above trends made the subsidization of selected units outside the public housing stock, rather than the construction of public housing per se, an attractive alternative to housing projects faced with growing waiting lists and the necessity of increasing the supply of subsidized housing.

The total stock of existing non-profit and co-operative dwellings produced under the old Section 16 of the National Housing Act and the current Sections 15.1 and 34.18 is 66,516, of which 27,884 are self-contained units and the remainder hostel beds. The 38,632 existing hostel beds are excluded from Section 44 (1) (b) assistance since their occupants receive benefits under the Canada Assistance Plan that support room, board and personal expenses. From the self-contained units, 8,900 can be subtracted because they were built early enough that rents are already at or below rent-to-income sale for the average incomes of current residents. A total of 18,988 housing units are estimated to require some level of subsidy assistance.

L'aide aux logements subventionnés

par E.A. Dallaire

M. Dallaire est directeur adjoint du Programme, Division du logement social, bureau national de la SCHL.

La Société centrale d'hypothèques et de logement fournit désormais une assistance accrue aux logements subventionnés et selon les termes des articles 15.1 et 34.18 de la Loi nationale sur l'habitation, dont les dispositions prévoient l'aide à la construction d'ensembles d'habitations sans but lucratif et sous le régime coopératif. Les amendements à la Loi, intervenus en 1973, ont eu pour effet la création de l'article 44 (1) (b), lequel autorise des subventions à l'exploitation pour des entreprises de cette nature. Cette partie de la Loi n'a toutefois été appliquée que depuis deux ans, alors que les fonds nécessaires ont été approuvés par le Conseil du Trésor.

Les loyers des logements prévus aux articles 15 et 34.18 étaient contrôlés par la SCHL de façon à recouvrer les frais engagés, ce qui les laissait cependant au-dessous des taux du marché courant pour des logis de qualité égale. Les logements de ce genre étaient prévus pour les personnes ou familles dont la situation ne nécessitait pas les importantes subventions versées dans le cadre du programme normal de logements sociaux, mais dont les moyens ne leur permettaient cependant pas de s'adresser au marché courant pour se loger. La construction des 24.000 unités existantes n'a en fait été possible que grâce au support d'organismes sans but lucratif utilisant des fonds privés ou municipaux.

Au cours des dernières années, on a constaté une résistance accrue à exploiter des ensembles de logements sociaux suivant les directives établies dans les décennies 50 et 60 sur la base d'un stock très limité. Toutes les provinces, le Québec excepté, exprimèrent leur désir de voir appliqués avec plus de souplesse les accords de l'article 44 relatifs aux subventions pour des projets non lucratifs et coopératifs. Quatre provinces, la Colombie-Britannique, l'Ontario, le Manitoba et le Nouveau-Brunswick ont accordé à ce programme la priorité absolue et ont signé avec le gouvernement central des accords dans ce sens.

Trois facteurs ont notamment amené les responsables à repenser les moyens par lesquels le logement subventionné est offert aux personnes à revenu peu élevé:

- la production de logements publics surtout destinés à des familles avec enfants a brusquement baissé pour de nombreuses raisons, parmi lesquelles on peut citer:
- la résistance des gouvernements municipaux et l'opposition des résidents locaux
- l'augmentation des coûts en capital par unité
- l'insuffisance généralisée de terrains aménagés à usage résidentiel
- les inquiétudes exprimées au sujet des effets sociaux du logement public sur les usagers
- la limitation des fonds fédéraux pour de tels programmes, qui est devenue nécessaire depuis deux ans en raison de la concurrence accrue d'autres sources.

- D'autres programmes fédéraux, tels que le Programme d'aide pour l'accession à propriété et le Programme de logement à dividendes limités, servent des groupes socio-économiques très différents de ceux qui ont recours au logement public. Bien que ces programmes aident des personnes qui ne peuvent affronter les taux du marché libre, ils ne résolvent cependant pas le problème constitué par le manque d'un nombre élevé de logements pour personnes à faible revenu.
- Selon les estimations d'une étude menée par Statistique Canada 1972, près d'un demi-million de familles et de célibataires dont le revenu n'atteignait pas \$6,000 payaient 25 pour cent et plus de leurs disponibilités en loyer. Le nombre des logements à possession privée, accessibles à ceux dont le gain annuel ne dépasse pas \$3,000 (et qui dépensaient le quart de leur revenu pour se loger) a baissé d'environ 25 pour cent entre 1961 et 1971, l'inflation étant évidemment une cause de cette situation.

Les facteurs susmentionnés font que la subvention d'unités soigneusement choisies à l'extérieur des logements publics existants devait l'emporter sur la construction de logements publics en tant que telle, surtout si l'on tient compte des listes d'attente de plus en plus longues et de la nécessité d'accroître la disponibilité de logements subventionnés.

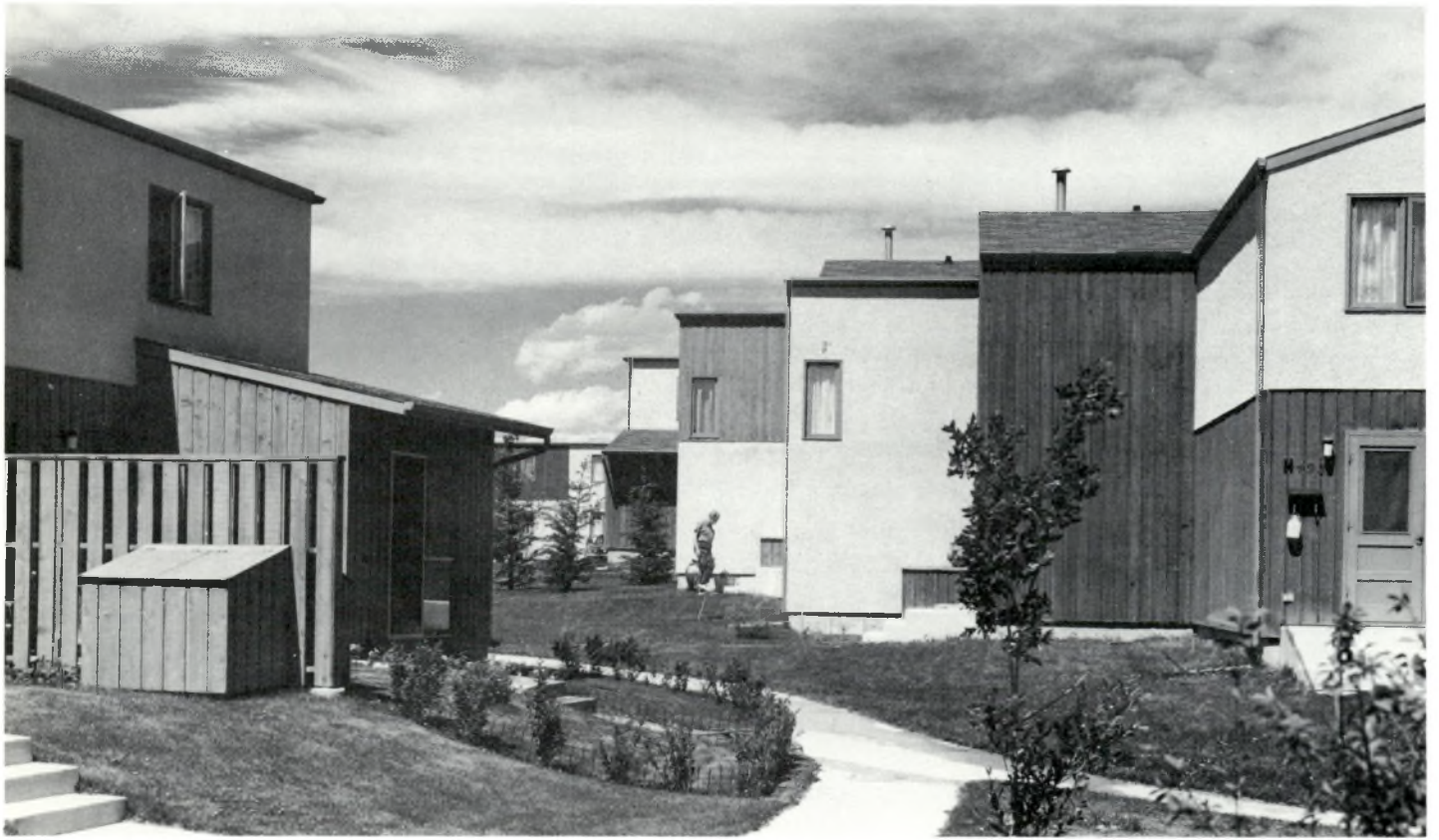
Le stock total de logements sans but lucratif ou en coopérative, construits aux termes de l'ancien article 16 de la LNH et des actuels articles 15.1 et 34.18 s'élève à 66,516 unités, dont 27,884 sont complets et le reste constitué de lits dans des foyers. Ces 38,632 lits sont exclus de l'assistance accordée aux termes de l'article 44 (1) (b), leurs occupants recevant déjà des prestations du Régime d'assistance publique du Canada pour le logement, la pension et les dépenses de nature personnelle. Des logements complets, 8,900 peuvent être éliminés car, en raison de leur date de construction, les loyers en sont déjà proportionnels ou en-dessous des revenus de la plupart des actuels locataires. Il reste donc qu'un total de 18,988 logements devraient, selon les estimations, recevoir de l'aide sous la forme de subventions.

Rental subsidy assistance has been extended to non-profit and cooperative housing projects, such as the ones shown here.

L'aide au logement locatif s'étend maintenant aux ensembles coopératifs et sans but lucratif, tels que ceux que nous voyons ici.

Photos — CMHC
Photographies — SCHL





The following assumptions are made about new units to be constructed under Section 15.1. They will be divided 50/50 between families and senior citizens. An average of 33% of family units will be subsidized. Forty per cent of the units for senior citizens will be self-contained and 50% of these will be subsidized.

Prior to the implementation of the rent subsidy program, the problem with many non-profit housing projects was that rents set by agreement could not cover costs which, even at current levels, were much higher than low-income tenants could afford. The problem was specially severe in projects built in recent years when interest rates have been high.

Tenants with the same income were paying a much higher rent in Section 15.1 projects than in public housing. Many municipalities carried subsidies through tax concessions and provision of services that were not recoverable from the federal or provincial governments.

The new policy has made rent subsidies available to all existing Section 15.1 non-profit senior citizens projects to overcome rent disparity, to prevent tenants from having to pay an excessive percentage of income for shelter and to relieve the municipalities of their subsidy burden. For the moment, the Province of Ontario has opted not to make assistance available to the old Section 15 projects.

The subsidy will be attached to individual housing units rather than being a subsidy for an entire project. Agreements will be made between each province and the federal government of the maximum number and type of unit that will be added to the subsidized stock in a given year. These will not exceed a total of 27,200 units over the next three years.

Section 44 (1) (b) of the NHA provides for cost-sharing with provincial governments of up to 50% of the cost difference between the operating costs of a project and the rent collected from residents. The rent collected from those being subsidized is geared to their incomes, using a scale of 16.7% of income up to a maximum of 25%. A federally-established scale is in general use though provinces may use their own scales with the proviso that federal subsidies will be based on the less costly of the two scales.

The federal government made available \$68.5 million in 1974 for the subsidization of 102,000 existing units; 97% of these units were located in public housing projects, financed either under federal/provincial partnership or federal lending arrangements.

The previous use of Section 44 subsidy funds outside conventional public housing involved two techniques, both developed in response to specific situations rather than part of global policy.

- a limited number of rental supplement units has been approved each year principally in Ontario; the subsidies have assisted families located in privately-operated projects
- a number of non-profit projects for the elderly originally financed as limited dividend projects have been approved for the application of Section 44 subsidies when the voluntary agencies operating them have given them over to public ownership.

The use of Section 44 subsidies for non-profit and co-operative housing has the following major advantages:

- low-income people can be integrated with those of moderate income so the social consequences of low-income concentration are less likely to emerge.
- it provides units in a housing stock which has the advantage of long-term public rent control over the 50-year life of the project
- the available data on 1973 and 1974 activity indicate that the average initial capital cost for a comparable type of unit is lower in non-profit housing by about 15% compared with public housing.

Les hypothèses suivantes concernent les unités nouvelles qui seront construites aux termes de l'article 15.1 et réparties exactement en deux parties, 50 pour cent revenant aux familles et la seconde moitié aux personnes âgées. Une moyenne de 33 pour cent des unités familiales seront subventionnées, 40 pour cent de celles réservées aux vieillards seront autonomes et 50 pour cent subventionnées.

Avant la mise en application du programme de loyers subventionnés, le problème présenté par de nombreux projets sans but lucratif était que les loyers fixés à la suite d'un accord ne correspondaient pas aux coûts réels, même selon des estimations actuelles, et dépassaient les possibilités des locataires à faible revenu. Ce problème était d'ailleurs particulièrement aigu dans le cas de logements bâtis au cours des dernières années, alors que les taux d'intérêt étaient particulièrement élevés.

Les locataires disposant d'un revenu semblable payaient un loyer beaucoup plus élevé dans les logements construits aux termes de l'article 15.1 que dans des ensembles sociaux.

Bon nombre de municipalités subventionnaient à leur façon les locataires par le moyen d'abattements d'impôt et de fournitures de services qui n'étaient pas récupérables des gouvernements fédéral et provincial.

Selon la nouvelle politique adoptée, tous les projets à but non lucratif entrepris pour les personnes âgées peuvent bénéficier d'une subvention de loyer dans le but d'éliminer les disparités locatives, d'éviter que les locataires paient des pourcentages excessifs de loyer par rapport à leur revenu et enfin de soulager les municipalités du fardeau que constituaient les subventions. Pour l'instant, la province d'Ontario a choisi de ne pas aider financièrement les projets prévus par l'ancien article 15.

La subvention s'appliquera à l'unité de logement individuelle plutôt qu'à un ensemble d'habitations donné. Des accords interviendront entre chaque province et le gouvernement fédéral afin de déterminer le genre et le maximum d'unités qui seront ajoutées au nombre de celles déjà subventionnées pour une année donnée. L'ensemble n'excèdera pas un total de 27,000 logements pour les trois années à venir.

L'article 44 (1) (b) de la LNH stipule que les provinces et le gouvernement fédéral partageront la différence entre les frais d'exploitation et le revenu provenant des loyers sur la base de 50 pour cent.

Les loyers provenant des locataires subventionnés sont calculés d'après leur revenu, à l'aide d'une échelle variant de 16.7% à un maximum de 25%. Cette échelle est généralement celle établie par le gouvernement fédéral, bien que parfois les provinces puissent utiliser leurs propres normes d'ajustement, à la condition formelle que les subventions fédérales soient calculées sur la base de la moins élevée des deux échelles.

Le gouvernement fédéral a versé, en 1974, \$68.5 millions afin de subventionner les 102,000 unités existantes dont 97% étaient situées dans des ensembles de logements sociaux financés grâce à un accord fédéral-provincial ou par des prêts d'origine fédérale.

L'utilisation antérieure des subventions était assortie de deux techniques, mises au point chacune en vue de répondre à des besoins spécifiques plutôt qu'en vertu d'une politique d'ensemble.

- un nombre limité de logements à supplément de loyer ont été approuvés chaque année et principalement en Ontario. Les subventions ont aidé des familles logées dans des ensembles administrés par le secteur privé.
- un certain nombre d'ensembles sans but lucratif destinés à des personnes âgées et au départ financés comme des projets à dividendes limités ont été l'objet des dispositions de l'article 44 relatives aux subventions, lorsque les organismes bénévoles les administrant les ont transférés aux pouvoirs publics, municipaux ou provinciaux.

L'utilisation des subventions prévues à l'article 44 pour le logement sans but lucratif et en coopérative présente les principaux avantages suivants:

- des familles à faible revenu peuvent être intégrées dans des groupes financièrement plus privilégiés, ce qui évite les conséquences sociales les plus marquantes d'un amalgame de personnes défavorisées.
- des logements peuvent être constitués en stocks qui ont l'avantage d'un contrôle public des loyers pendant une période estimative de 50 ans.
- les rapports d'activité disponibles pour 1973 et 1974 indiquent que le coût moyen en capital pour un genre analogue de logement est d'environ 15 pour cent moins élevé dans le logement sans but lucratif que dans le logement public.

How CROP helps "third sector" housing

The Community Resource Organization Program (CROP) was established in 1974 by CMHC to help finance resource groups offering technical and professional services to non-profit and cooperative (third sector) groups in the development of low and moderate income housing.

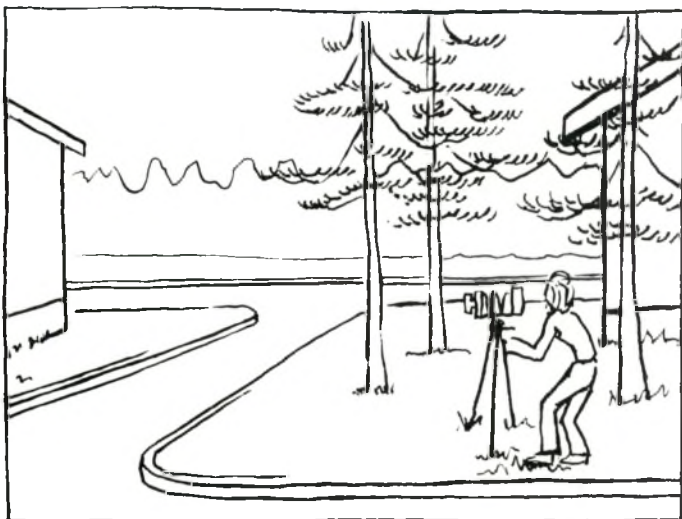
A monitoring committee assesses and evaluates the effectiveness of groups funded under CROP and the development of their ability to provide housing. The committee consists of three CMHC staff, two members of the resource group and one provincial government representative, if applicable. Meetings coincide with the quarterly advancement of funds and recommend the release of funds.

The amounts granted to a resource group are related to the type of services it will provide, its proposed clients, the demand for its service, its goals and the capability of clients to pay for these services within a specified time. The initial and subsequent application for CROP funds must provide details of financial planning and a declaration that financial support is not the duplication of funds which are better available from other sources.

Activities or resource services, which must meet the needs of third sector groups, may include any or all of the following:

- a full range of development and construction management services
- advisory or information services
- marketing services geared to activating citizen involvement in housing production.

In the following article, four groups that have received funding under CROP describe the services they have provided to their clientele.



CROP funds were used to photograph an area as part of a community brief.

Les fonds du programme ont été utilisés à diverses fins . . . et même à fixer la communauté sur pellicule.

Communitas

by Lynn Hannley

Ms. Hannley is president of Communitas.

Communitas Incorporated of Edmonton has been particularly involved with low-income housing groups and community services by offering special assistance on a local level to promote or facilitate neighbourhood improvement, cooperative and non-profit housing.

The programs Communitas wishes to carry out are a direct response to the suggestions of community groups, but the level of involvement and contribution are limited by inadequate staff and funding. Communitas received a CROP grant of \$50,000 from CMHC in May, 1975.

Six months after the grant was made, Communitas reported that the greatest benefit of their programs so far has been the amount of citizen participation they have been able to encourage and the feeling of competence that has been created in the client groups by their new found ability to deal with other community agencies including government departments.

The first year's activity saw some building cooperative starts, and later this year a number of continuing co-op units are expected to be produced.

Calder was the first community group to receive such services as information on CMHC's Neighbourhood Improvement Program, help in organizing community meetings, funds to photograph an area as part of a community brief, printing services, and consultation on how to prepare a brief to city council.

The River Valley Communities, basically a low and middle income area, have been trying to ensure that they remain residential, rather than being converted into a park. As a result of Communitas' development and organization work with residents, the communities have decided to develop a community non-profit housing and land corporation.

Groat Estate residents wanted to retain the residential character of their area and prevent commercial and high-rise development. Communitas paid a portion of a planner's salary and made him available to the community to work on a proposed development scheme by-law which would ensure the area remained medium density residential. A community non-profit housing corporation is being developed which will ensure the availability of medium density low-income family housing.

Video equipment is being provided to the Canora Neighbourhood Improvement Association so the CNIA can film improvements in the area as they occur.

Communitas has also developed methods for helping cooperatives organize by providing

- general information on cooperatives and their financing
- sessions to deal specifically with the process involved in beginning a co-op such as incorporation, more specific description of financing, and building techniques.

Le logement du "troisième secteur" reçoit une attention toute spéciale

La SCHL a mis sur pied en 1974 le Programme d'organisation des ressources communautaires afin d'aider à financer l'action de groupes offrant des services techniques et professionnels aux associations et coopératives sans but lucratif ("troisième secteur") oeuvrant à la production de logements destinés aux familles à revenu faible et modéré.

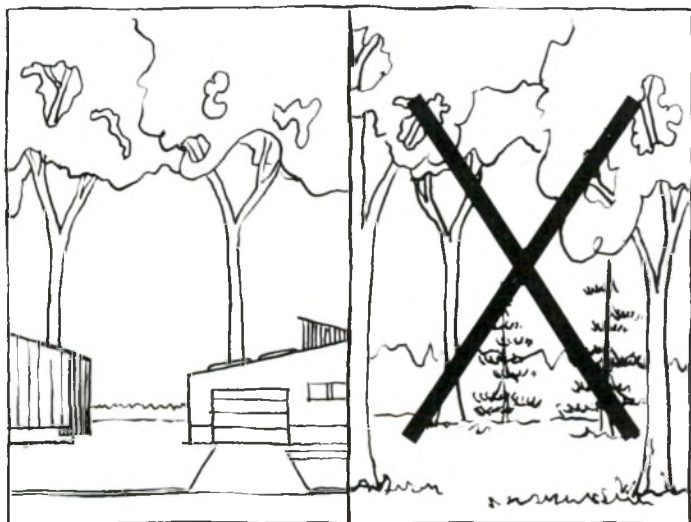
Un comité a été spécialement chargé d'évaluer l'efficacité et le rendement de groupes constitués sous les auspices de ce Programme et leur capacité de fournir des logements. Ce comité est composé de trois représentants de la Société, de deux membres du groupe de ressources et d'un mandataire d'un gouvernement provincial, lorsque cela s'impose. Ses membres font coïncider leurs réunions avec les avances trimestrielles de fonds, sur la répartition desquels ils ont d'ailleurs un avis à émettre.

Le montant des fonds accordés à un groupe dépend du genre des services offerts, des bénéficiaires, de la justification de tels services, des buts à atteindre et de la possibilité des assistés à payer de tels services dans un laps de temps donné. Les demandes de fonds en vertu de ce Programme doivent comporter une planification financière détaillée et une déclaration indiquant que l'aide requise ne s'ajoute pas à une assistance financière plus facilement accessible d'autres provenances.

Les activités et services conçus à l'intention des groupes de troisième secteur peuvent revêtir la forme ou les formes suivantes:

- un éventail complet de services de gestion de la construction et du développement;
- des services d'information et de consultation et,
- des services de mise en marché destinés à stimuler la participation des citoyens à la production de logements.

Au cours de l'article qui suit, quatre groupes bénéficiaires de fonds de ce Programme énumèrent les services qu'ils ont été à même de fournir à leurs clients.



Communitas

par Lynn Hannley

Ms Hannley est présidente de Communitas Incorporated.

L'organisme Communitas Incorporated, d'Edmonton, s'est révélé particulièrement actif auprès de groupes intéressés au logement destiné à des personnes à faible revenu et aux services communautaires. Cette activité s'est manifestée sous la forme d'assistance spéciale offerte à l'échelon local pour promouvoir ou faciliter l'amélioration de quartiers, le logement sans but lucratif et sous forme coopérative.

Les programmes que Communitas souhaite diffuser constituent une réponse directe aux suggestions émises par les groupes communautaires, mais le degré de participation et de contribution en est limité par le manque de volontaires et de fonds.

Cet organisme a reçu une subvention de \$50,000 de la SCHL, en mai 1975, aux termes du programme d'organisation des ressources communautaires. Six mois après que la subvention eut été consentie, Communitas a signalé que le plus grand bénéfice découlant de ses programmes jusqu'à présent consistait en la participation des citoyens. Cette participation, encouragée par Communitas et stimulée par un sentiment d'aptitude, a été créée au sein des participants par une capacité, nouvelle pour eux, de dialoguer avec d'autres associations communautaires, comprenant des organismes gouvernementaux. L'activité des premières années s'est traduite par des mises en chantier de logements coopératifs et, plus tard, il est espéré qu'un certain nombre de coopératives d'habitation à possession continue seront entreprises.

Le Calder a été le premier groupe communautaire à bénéficier d'informations sur le Programme d'amélioration des quartiers de la SCHL et sur la façon dont s'organisent des réunions communautaires. Le groupe a par ailleurs reçu des fonds destinés à photographier des lieux donnés en vue d'un mémoire, à financer des services d'impression, ainsi que des conseils sur la préparation d'un exposé au conseil municipal.

Les communautés de la River Valley, caractérisées par des résidents à salaire bas et moyen, ont tenté de conserver à ce secteur son caractère résidentiel plutôt que de le voir transformé en parc.

The River Valley Communities, basically a low and middle income area, have been trying to ensure they remain residential rather than being converted into a park.

As cooperative groups develop, resource personnel are made available. Specific technical assistance, such as legal, financial and architectural services, are provided to groups as required during their development process.

Communitas has also carried out research projects on rehabilitation possibilities for city-owned housing and the benefits of relocating Chinatown. Workshops have been held on changes to the National Housing Act and proposed changes to the Landlord and Tenant Act. Work in a variety of related fields is continuing.

Future plans include the development of mechanisms involving government departments and neighbourhood groups to ensure that redevelopment and neighbourhood revitalization doesn't displace tenants or low-income families.

Sketches — Maynard Douglas/CMHC



Groat Estate residents wanted to retain the residential character of their area and prevent commercial and high-rise development.

Les résidents de Groat Estate voulaient conserver à leur zone un caractère familial et éviter l'implantation de tours d'appartements.

Interfaith

by Ab Sadler

Mr. Sadler is assistant manager — Programs at the Halifax Branch Office of Central Mortgage and Housing Corporation.

Interfaith Housing Corporation of Halifax is a resource group concerned with all aspects of low-income housing and the development of related community services. Its objectives include initiating building programs for low-income families, studying the housing problems they face and ways to reduce shelter costs through self-help and work training programs.

Interfaith was incorporated as a non-profit corporation in 1971. It had its beginnings about six years ago when churches in the Halifax area began to study the possibility of sponsoring housing for low and moderate-income families. Representatives from seven denominations are on its Board of Directors.

The group's main purpose is to provide housing for low-income families who aren't able to build their own homes under the cooperative program and whose incomes are not high enough to enable them to buy a completed home from a builder. This includes large families of three or more children with incomes of approximately \$7,500 a year whose heads are either single parents or who are disabled but fully employed and do not receive any social assistance payments. These families are selected by a committee composed of Board members of Interfaith. The intent is to provide housing for a market that has substantial demand and is overlooked by existing federal and provincial housing programs.

Interfaith's first move was into Kline Heights, a low income neighbourhood within the urban boundary of Halifax. With the help of CMHC, Interfaith assisted 12 families in upgrading their homes, which have a total value of \$70,000. A further 15 families received professional and technical assistance on matters relating to physical improvements, house purchasing, family budget, mortgage financing and legal counsel. While working in this neighbourhood Interfaith obtained vacant land and constructed six low-cost units which were sold to families with three or more children. Qualifying income to purchase did not exceed \$7,000.

By the end of 1975, Interfaith had constructed and sold 37 units and had 20 units under construction in the Forest Hills Land Assembly. During 1976 they are planning to construct 80 semi-detached and single units. By building up such a large volume of new construction, Interfaith expects that this portion of its operation will eventually become self-sufficient. Interfaith was also instrumental in assisting the Nova Scotia Housing Commission to acquire zoning by-law amendments for semi-detached lots from Halifax County.

Les communautés de la River Valley, zone socialement caractérisée par des résidents à salaire bas et moyen, ont tenté de conserver à ce secteur son caractère résidentiel plutôt que de le voir transformé en parc. A la suite des efforts entrepris de concert avec Communitas, cette communauté de salariés a décidé de fonder une société communautaire de logements et terrains sans but lucratif.

Les résidents de Groat Estate voulaient, pour leur part, conserver à leur zone un caractère résidentiel et éviter le développement commercial autant que l'implantation de tours d'appartements. Communitas versa donc à un urbaniste un salaire partiel, attachant ainsi ses services à la communauté en vue de mettre au point un règlement assurant au quartier une densité résidentielle moyenne. Là encore, on s'applique à fonder une société communautaire de logements sans but lucratif, une initiative qui permettra aux familles à revenu modique l'accès à des terrains à vocation résidentielle pour des constructions à densité moyenne.

Un système vidéo, fonctionnant à l'aide de bandes magnétoscopiques, a été fourni à la Canora Neighbourhood Improvement Association afin que cet organisme puisse conserver sur pellicule les améliorations survenues dans le voisinage.

Communitas a par ailleurs mis au point des méthodes d'aide aux coopératives en fournissant:

- des informations d'ordre général sur les coopératives et leur financement
- l'occasion de réunions chargées spécialement d'étudier le processus de constitution légale d'une coopérative, des méthodes spécifiques de financement et des techniques de construction.

Parallèlement au développement des groupes coopératifs, un personnel qualifié apporte le concours de son expérience technique dans les domaines du contentieux, de la finance et de l'architecture.

Communitas a également mené des recherches sur les possibilités de restauration de logements appartenant à la Ville et sur l'intérêt que présenterait un déplacement du quartier chinois. Des ateliers de travail ont par ailleurs été organisés sur des modifications éventuelles à apporter à la Loi nationale sur l'habitation, sur la possibilité d'améliorer le statut provincial régissant les rapports entre propriétaires et locataires et le travail sur divers sujets connexes se poursuit activement.

Les plans d'avenir incluent les méthodes employées à la fois au niveau des gouvernements et par les groupements de citoyens afin de s'assurer que le réaménagement de quartiers et la revivification de certaines zones ne s'opèrent pas au détriment de locataires et familles à revenu modique, obligés d'aller habiter ailleurs pour faire place au nouveau.

Un service actif à Halifax: Interfaith Housing Corporation

par Ab Sadler

M. Sadler est directeur adjoint des programmes au bureau régional de la SCHL à Halifax.

"Interfaith Housing Corporation", à Halifax, est un groupe de soutien relativement récent dont l'intérêt majeur est axé sur la production de logements financièrement accessibles aux personnes à revenu modique et sur le développement de services communautaires groupés. Parmi ses objectifs, figurent la mise sur pied de programmes de logements pour familles à faible revenu, l'étude comparée des problèmes à résoudre dans ce domaine et les moyens de réduire les coûts de l'habitation par le truchement du travail personnel et des programmes d'entraînement spécialisé. Interfaith, organisme sans but lucratif depuis 1971, prit naissance il y a environ six ans, alors que les églises de la région d'Halifax commencèrent à étudier la possibilité de promouvoir la construction de logements destinés à des familles à revenu bas et modéré. Des représentants de sept cultes font partie de son conseil d'administration.

Le but essentiel de cet organisme est d'offrir des logements aux familles peu fortunées qui sont incapables de faire construire leur maison aux termes des programmes coopératifs et qui, d'autre part, n'ont pas les moyens d'acquiescer un logis achevé et offert sur le marché. Cette catégorie comporte des familles nombreuses de trois enfants et plus dont le chef gagne annuellement environ \$7,500. Il peut s'agir de familles monoparentales ou de familles dont le chef, handicapé de quelque façon, travaille à plein temps et ne reçoit en conséquence aucun versement de la sécurité sociale.

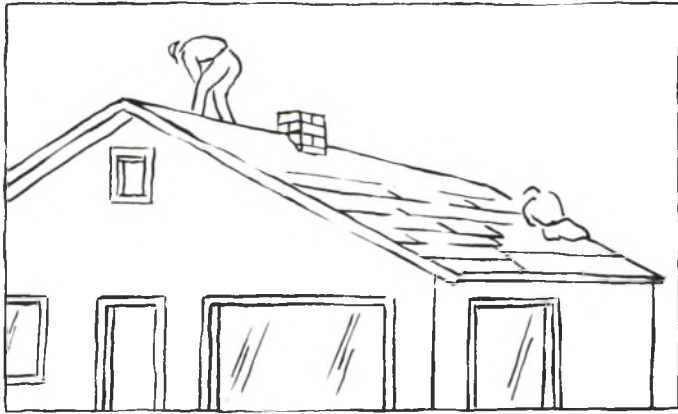
Ces familles sont sélectionnées par les membres du conseil d'administration d'Interfaith afin de fournir des logements à un secteur de la population où la demande dans ce domaine est grande et qui ne bénéficie par ailleurs pas des programmes fédéraux et provinciaux.

Les premiers efforts d'Interfaith se portèrent sur le quartier défavorisé de Kline Heights, situé dans la banlieue d'Halifax. Avec l'aide de la Société centrale d'hypothèques et de logement, Interfaith entreprit la rénovation de logements

Under the direction of a newly-appointed manager, Interfaith expects to become increasingly involved in low-income existing neighbourhoods in more central parts of the metropolitan area, including the Neighbourhood Improvement (NIP) area. Interfaith is interested in purchasing existing apartments and row housing units under Section 15.1 of the National Housing Act which provides for loans to non-profit corporations, as well as new construction under the Assisted Home-Ownership Program (AHOP) on one of the last remaining parcels of vacant land in the downtown area. For the past few months Interfaith has been offering assistance to emerging cooperatives and other groups in the city core.

Clearly, the objectives of Interfaith Housing Corporation have been broadened considerably in recent months. While new construction is proceeding at an increasing rate, the Corporation has also developed an active interest in the acquisition of existing units and the development of a rental portfolio. This change occurred as it becomes increasingly obvious that new housing under AHOP must be constructed on the periphery of the metropolitan area for the most part.

While this type of construction meets the needs of a certain portion of low-income families, and will be continued, Interfaith also wishes to assist large low-income families in central downtown areas who are unable to afford this type of unit because of lack of transportation and insufficient income. For the benefit of these people, Interfaith will pursue new construction as well as the acquisition of existing units under Section 15.1 in NIP and adjacent neighbourhoods of Halifax.



Interfaith Housing Corporation obtained vacant land and constructed six low-cost housing units.

La Interfaith Housing Corporation a fait construire six maisons sur du terrain vacant.

Interfaith Housing Corporation is making an important contribution to solving low-income housing problems in the Halifax area. It has a broad base of support among the various churches and community leaders and also enjoys relatively sophisticated management which has worked in close cooperation with provincial and municipal governments. Interfaith has the skill and organizational capability to help provide much-needed low-income housing in Metropolitan Halifax. In 1974, it received start-up funds of \$10,000. A CMHC Part V CROP grant of \$49,920 was approved in 1975 to help Interfaith continue its work.

Toronto Non-Profit Housing Federation

by the Non-Profit Housing Federation and the Community Housing Branch, Toronto Office, CMHC

The Toronto Non-Profit Co-operative Housing Federation was formed in March, 1974 and is currently composed of about 11 non-profit and co-operative housing groups. Membership is open to all such organizations in the Metro Toronto area with representation on the basis of one group, one vote. The Federation gains much of its experience from its members and tries to fulfil their needs as well as the needs of non-member groups.

The Federation has been active for some time in supplying non-profit groups with the services they need, but has only been operating with CROP funds since September, 1975 when it received \$42,800. (This amount was to have been matched by the Province of Ontario, but the province has delayed the implementation of its sector support program.) The CMHC funds are paying for a development co-ordinator, secretary, bookkeeper, office expenses and to supplement the salaries of three staff hired by the Company of Young Canadians.

When the Federation becomes fully operational, it will be providing technical and developmental services to non-profit housing corporations and co-operatives. With groups at a preliminary stage, this can involve such assistance as organizing tenants, assessing basic economic feasibility of various proposals and explaining the various government programs for non-profit housing.

pour douze familles, opération pour laquelle une somme de \$70,000 fut investie. Un autre groupe de quinze familles reçut une assistance professionnelle et technique sous la forme de conseils sur la restauration et l'acquisition des logements, l'équilibre du budget familial, le financement hypothécaire et certaines questions juridiques. Parallèlement à son action dans le quartier, Interfaith fit construire sur du terrain vacant six logements modestes cédés plus tard à des familles de trois enfants et plus. En termes de revenu, les critères d'admissibilité avaient fixé un plafond annuel de \$7,000.

A la fin de 1975, Interfaith avait fait construire et vendu 37 unités, cependant que 20 logements supplémentaires se bâtissaient dans le quartier en voie d'aménagement de Forest Hills. Au cours de la présente année, on devrait procéder à la construction de 80 logements unifamiliaux et jumelés. Grâce à ces nombreuses mises en chantier, Interfaith espère faire face à la demande dans ce secteur. Cet organisme a, par ailleurs, aidé la Nova Scotia Housing Commission à amender les règlements de zonage relatifs à des propriétés jumelées du comté d'Halifax.

Sous la direction d'un nouveau gestionnaire, Interfaith espère être à même de poursuivre son action dans des quartiers défavorisés de la zone métropolitaine et ceci comprend les quartiers retenus aux fins du PAQ (Programme d'amélioration des quartiers).

L'organisme souhaiterait par ailleurs acquérir des logements et des maisons en rangée aux termes de l'article 15.1 de la Loi nationale sur l'habitation qui encourage les sociétés sans but lucratif, ainsi que la construction de logements neufs dans le centre-ville aux termes de PAAP (Programme d'aide pour l'accession à la propriété). Au cours des derniers mois, Interfaith a offert son appui à de nouveaux groupes, tels des coopératives maintenant à l'oeuvre dans le centre de l'agglomération.

Il est évident que les objectifs d'Interfaith Housing Corporation ont été considérablement diversifiés au cours des derniers mois. Alors que la construction prend de l'ampleur, Interfaith a prouvé son intérêt pour l'acquisition de logements existants et la constitution d'un portefeuille d'unités locatives. Cette orientation prit naissance alors qu'il devint manifeste que le PAAP prévoyait, dans la grande majorité des cas, la construction de nouveaux logements dans la périphérie des villes. Bien que des logements de ce genre et leur situation géographique conviennent à certaines familles à faible revenu, et continueront d'être construits, Interfaith souhaite pouvoir aider des familles nombreuses désireuses de s'établir dans des quartiers centraux. Ce dernier groupe en effet, n'a généralement pas les moyens de s'installer dans la périphérie où, d'un autre point de vue, le système de transport en commun ne répond pas à ses besoins. C'est en vue d'aider ce groupe particulier qu'Interfaith encouragera de nouvelles constructions, ainsi que l'acquisition d'unités existantes dans les quartiers retenus par le PAQ et dans des zones urbaines d'Halifax.

Interfaith apporte une contribution des plus importante aux familles à faible revenu de la région d'Halifax confrontées à des problèmes de logement. L'organisme est soutenu dans ses efforts par les diverses églises et responsables communautaires de la région et bénéficie d'une direction bien structurée dont les rapports avec les gouvernements se sont révélés très fructueux.

Son aptitude à fournir des logis confortables et accessibles à diverses couches de la population n'est plus à démontrer. Interfaith a reçu en 1974, à titre de "fonds de démarrage", la somme de \$10,000 et une subvention de \$49,920 lui a été accordée l'année suivante par la SCHL pour lui permettre de poursuivre ses activités.

La Toronto Non-Profit Housing Federation

Article rédigé par des membres de la Federation dont il est question dans les lignes qui suivent et par des représentants de la Société centrale d'hypothèques et de logement à Toronto.

La Toronto Non-Profit Co-operative Housing Federation a été constituée en mars 1974 et rassemble actuellement onze groupements coopératifs et sans but lucratif intéressés au logement. L'affiliation à cette fédération est accessible à tous les organismes du Toronto Métropolitain sur la base d'un droit de vote par groupe. Cette fédération acquiert le plus clair de son expérience de ses propres membres auxquels elle accorde son assistance en retour, mais cette aide n'est pas limitative et s'étend à des groupes qui ne font pas nécessairement partie de son association.

La *Federation* offre ses services à des groupes sans but lucratif depuis un certain temps, mais ne dispose de fonds du Programme d'organisation des ressources communautaires que depuis septembre 1975, alors qu'elle percevait la somme de \$42,000. (Une somme de cette importance devait également être versée par la province qui malheureusement se ravisa.) Les fonds de la Société ont aidé à rétribuer les services d'un coordonnateur au développement, d'une secrétaire, d'un comptable, de trois personnes embauchées par la Compagnie des jeunes Canadiens et à faire face à divers frais de bureau.

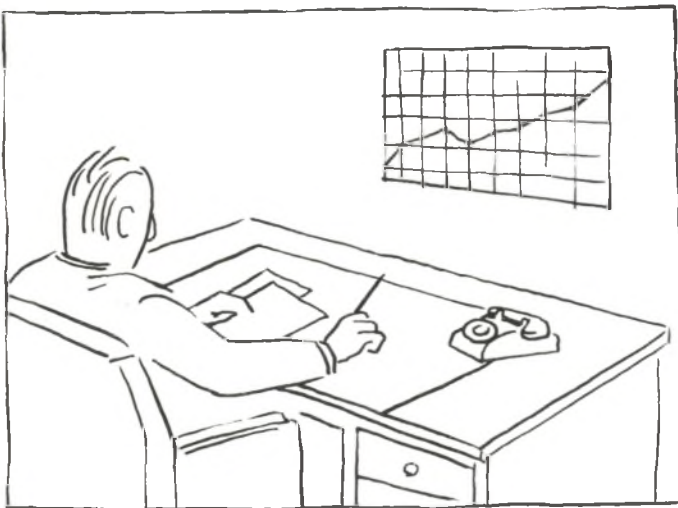
As groups become more sophisticated and closer to a mortgage commitment, the Federation can offer such services as:

- help in real estate negotiations
- commissioning of architectural assistance
- preparation of the mortgage application

After loan commitment, the services can extend to:

- advice on tendering and the awarding of contracts
- arranging for adequate construction supervision
- advice on setting up management systems

Current activities of the Toronto Non-Profit Housing Federation involve production of materials and workshops to help any non-profit groups with problems they may be encountering. For example, it held a workshop on occupancy agreements where problems of many groups were aired and solutions sought. The Federation is currently conducting a course on the responsibilities of the Board of Directors of a non-profit housing project. The purpose of this course is to provide an overview of the Board's responsibilities in effective housing management. It covers the following areas: legal, managerial, financial, maintenance, and social. This is an area of concern for many groups and their demand for this course is so great that four sessions are being held during March.



The Toronto Non-Profit Housing Federation has 11 member groups that need assistance with such tasks as bookkeeping and financial planning.

La Toronto Non-Profit Housing Federation compte onze groupes qui offrent leurs services aux locataires de 700 unités.

No material was available for this course; it all had to be developed by the Federation. After the course is completed, the material will be made available as a manual upon request.

In addition, the Federation has represented its members views to the various levels of government on issues and programs that concern the third sector. For example, a major role was played by the Federation on an inter-governmental committee which expanded and clarified the guidelines for the rent supplement program in Ontario.

The Federation has 11 member groups (700 units) already in operation. These groups are at the point where they need assistance with:

- bookkeeping and financial planning
- organizing residents and member education
- maintenance procedures
- administrative problems

Because of staff limitations, the Federation has not been able to satisfy this need adequately.

The Federation is attempting to develop some literature and give some consulting advice at the management stage, but is not able to give the type of assistance many non-profit groups are demanding and need. Two manuals are being prepared by the Federation through a CMHC-funded study. The first is on accounting, financial planning and office procedures. The second concentrates on maintenance systems.

The groups who have used these services of the Non-Profit Federation have been better prepared and more realistic in their approach to development. It is becoming very evident that groups need special help with management. The Mortgage and Real Estate Department at the Toronto Branch Office of Central Mortgage and Housing Corporation is providing some guidance but cannot realistically participate at the level required. The resource groups are the logical alternative.

How to solve their problems? The Council and the Federation have established a system of co-ordination whereby, through using their different contacts and resources, their efforts can complement each other as well as reach a wider variety of non-profit groups. CMHC is funding a management adviser for each group at a cost of \$15,000 each. The advisers will work together and separately to provide some written background material that groups will find helpful in dealing with some of the procedural questions. They will also be able to give invaluable assistance to on-site managers and the projects' Boards of Directors who are not able to deal with every situation and problem.

In the first year, recoveries should be sufficient to cover employee benefits, the proportion of office expenses attributable to the additional staff and small amounts of resource material. By the second year, the resource groups' expertise in the management aspects of non-profit housing should be sufficient to recover a portion of the management advisers' salaries from the groups who use the service.

Quand la *Federation* travaillera à temps complet, elle offrira aux sociétés et coopératives d'habitation sans but lucratif son aide dans les domaines techniques et du développement. Lorsque cette assistance s'adressera à des groupes en formation, elle pourra revêtir la forme d'organisation d'associations de locataires, d'évaluation économique de la praticabilité de divers projets, ceci en plus d'expliquer la portée de plusieurs programmes gouvernementaux de logement sans but lucratif.

Une fois les groupes mieux entraînés et lorsqu'ils envisagent de recourir à un engagement hypothécaire, la *Federation* peut offrir des services tels que:

- aider les discussions immobilières
- fournir une aide d'ordre architectural
- préparer une formule de demande de prêt hypothécaire.

Après obtention de ce dernier, la *Federation* pourra:

- donner ses opinions et conseils sur les appels d'offre et sur l'attribution des contrats
- faire superviser la construction proprement dite
- mettre au point des méthodes de gestion.

Parmi les activités habituelles de la *Federation*, on relève l'organisation d'ateliers de travail et la production de documents utiles à l'intention de groupes sans but lucratif aux prises avec des problèmes actuels ou futurs. Elle a, par exemple, organisé une réunion dont l'objet était l'étude des règlements d'occupation, réunion qui a donné l'occasion à divers groupes en difficulté d'exposer leurs problèmes et de rechercher des solutions. Elle offre actuellement un cours axé sur les responsabilités du conseil d'administration d'un projet domiciliaire sans but lucratif et ce, dans le but de mieux faire ressortir la responsabilité du conseil à administrer efficacement ses affaires. Ce cours familiarise les intéressés avec l'aspect légal, administratif, financier, social des problèmes, sans omettre d'élémentaires notions d'entretien. Ces diverses questions intéressaient fortement certains groupes et, à leur demande, quatre séances d'information ont eu lieu dans le courant du mois de mars. Aucun document de travail n'était disponible pour les besoins de ce cours et tout a dû être rédigé par la *Federation* qui compte par ailleurs utiliser ces données sous la forme d'un manuel qui sera disponible sur simple demande.

De plus, la *Federation* a exprimé les points de vue de ses membres aux divers gouvernements sur des sujets et programmes concernant le "troisième secteur". Par exemple, la *Federation* a joué un rôle éminent au sein d'un comité intergouvernemental chargé d'expliquer et de clarifier les particularités du programme ontarien de supplément aux loyers.

La *Federation*, on le sait, compte onze groupes qui offrent leurs services aux locataires de 700 unités et n'a encore pu, faute de personnel suffisant, offrir son assistance dans les domaines suivants:

- comptabilité et planification financière
- organisation des résidents et entraînement des membres
- méthodes relatives à l'entretien
- problèmes administratifs.

La *Federation* tente actuellement de mettre au point une documentation et un service destinés à informer et guider les personnes qui font appel à elle, mais n'est pas en mesure, à l'heure actuelle, d'aider efficacement les groupes sans but lucratif comme ils devraient l'être. Cependant, deux manuels sont actuellement en voie de préparation, grâce à des recherches financées par la SCHL, et porteront respectivement sur des questions comptables, la planification financière et l'organisation d'un bureau alors que le second manuel se limitera à l'étude des méthodes de gestion. La *Federation* et le Conseil du travail offrent tous deux leurs services, limités mais compétents et efficaces, aux groupes sans but lucratif.

Ceux de ces derniers qui ont bénéficié de l'aide de ces deux organismes ont été nettement plus réalistes et mieux préparés dans leurs tentatives de développement, mais il est évident que ces groupes ont encore besoin d'aides spécialisées sur lesquelles s'appuyer. La Division des hypothèques et des propriétés immobilières du bureau régional de la SCHL à Toronto offre l'aide qu'elle est en mesure d'accorder, mais ne peut collaborer en permanence au niveau requis et les groupes "de secours" constituent une solution de rechange à ce problème.

Mais de quelle façon le résoudre? Le Conseil et la *Federation* ont mis chacun sur pied un système de coordination qui, bien que différent, se révèle complémentaire de son vis-à-vis et cette action groupée permet de desservir un nombre plus important de groupes sans but lucratif. Là encore, la SCHL apporte son aide sous la forme d'un versement de \$15,000 à chaque groupe désireux de se pourvoir d'un conseiller en gestion. Ces experts travailleront séparément et en groupe et produiront des documents de travail qui permettront aux groupes de se familiariser avec certaines questions de procédure. Ils apporteront de plus leur aide aux gérants locaux et conseils d'administration des projets en cours qui ne peuvent eux-mêmes résoudre tous les problèmes.

Au cours de la première année, les rentrées financières devraient être suffisantes pour faire face aux avantages accordés aux employés, aux dépenses additionnelles de bureau et à l'élaboration de documents de travail. La deuxième année, l'expérience des groupes de ressources dans le domaine de la gestion des logements sans but lucratif devrait être assez vaste pour leur permettre de récupérer une partie du traitement des conseillers à partir des organismes qui utilisent leurs services.

The Winnipeg Housing Alliance

by Fred Johnson

Mr. Johnson is program manager — Social Housing at the Winnipeg Branch Office of CMHC.

The Winnipeg Housing Alliance was developed by the Institute of Urban Studies of the University of Winnipeg to engage on its own behalf in the development, construction, renovation and management of non-profit housing for those of low and moderate income. It also wants to assist other non-profit groups by providing them with professional and technical services.

The Alliance hopes its dual roles will complement one another — that through its involvement as a developer and manager it will acquire the first-hand experience necessary to provide technical and professional assistance and that this assistance will allow it to benefit from new ideas and insights.

Although formed by the Institute of Urban Studies, the Alliance is soon to be incorporated as a completely separate and autonomous non-profit company with a seven-member Board of Directors. Board members bring professional expertise to their roles because of their involvement in various sections of housing development and management: urban design, law, taxation, construction, mortgage lending, planning and management of a non-profit housing complex.

Currently, activity of the Alliance centres on construction of 23 housing units on vacant property in the downtown core, redevelopment of two other downtown fringe neighbourhoods through a mixture of new construction and renovation (20-30 renovations, 30-40 new units) and the conversion of warehouses into residential use providing an additional 10-20 units.

The Alliance hopes to increase the number of housing units available to those of low and moderate income especially, but not exclusively, in the core. Future plans include infill housing and redevelopment on a variety of downtown sites particularly for the elderly, improved site planning for 17 detached houses, the rehabilitation of three old row houses and adjacent properties in the downtown fringe.

More long range projects include using Alliance projects to test new or proposed National Housing Act programs such as:

- land acquisition and leasing,
- new subsidy payment schemes,
- innovative forms of regulated ownership,
- rent indexing and user control,
- planning, zoning and code adjustments,
- land banking.

The Winnipeg Housing Alliance feels its activities as consultants are a prerequisite to making "third sector" (non-profit and cooperative) housing competitive with other forms which are sponsored wholly either by public or private financing.

The Province of Manitoba is actively encouraging the production of cooperative housing through land lease arrangements and the activities of the Department of Cooperative Development and the Co-op Credit Society of Manitoba. It is encouraging the development of non-profit social housing through the Elderly and Infirm Persons Housing Act as well as through the designation of 25% to 50% of non-profit housing units for rent subsidies under Section 44 (1) b of the National Housing Act.

A CROP grant of \$105,000 under Part V of the NHA has been given to the Winnipeg Housing Alliance, the first such grant in the province, to support its activities during 1976.

La Winnipeg Housing Alliance

par Fred Johnson

M. Johnson est directeur du programme de logements sociaux à la succursale de Winnipeg de la SCHL.

La Winnipeg Housing Alliance a été fondée par l'Institut des études urbaines de l'Université de Winnipeg afin de se consacrer au développement, à la construction, à la rénovation et à l'administration de logements sans but lucratif destinés à des familles à revenu modique ou moyen. Un autre de ses buts est par ailleurs d'aider d'autres organismes sans but lucratif, en leur offrant une assistance professionnelle et technique.

L'alliance espère que, parallèlement au double rôle qu'elle joue en tant qu'"entrepreneur" et administrateur, elle sera en mesure d'acquiescer de première main l'expérience voulue pour fournir une aide technique et professionnelle, en mettant à profit de nouvelles idées, de nouveaux concepts et de nouvelles connaissances.

Bien que créée sous l'égide de l'Institut des études urbaines, l'Alliance sera bientôt constituée en un organisme à but non lucratif totalement indépendant et autonome, dont la direction sera confiée à un conseil d'administration formé de sept membres. Ces administrateurs professionnels font bénéficier l'Alliance du fruit de leur expérience dans divers domaines du développement immobilier et de l'administration: planification urbaine, contentieux, fiscalité, construction, prêts hypothécaires, organisation et encadrement de complexes de logements sans but lucratif.

Actuellement, l'activité de l'Alliance se concentre sur la construction de 23 unités de logement sur un terrain vacant du centre-ville, sur le réaménagement de deux autres quartiers périphériques dans lesquels alterneront construction nouvelle et rénovation (de 20 à 30 restaurations et de 30 à 40 unités neuves), ainsi que sur la transformation d'entrepôts en approximativement une quinzaine de nouveaux logements.

L'Alliance espère ainsi accroître la disponibilité de logements destinés principalement à des personnes à revenu faible et modéré du centre, sans exclure de ses projets d'autres groupes socio-économiques. En effet, cet organisme envisage différentes formes de logements centraux pour les personnes âgées, l'implantation de dix-sept maisons unifamiliales et la restauration de trois vieilles maisons en rangée et diverses autres propriétés, toutes situées à distance raisonnable du centre.

Des projets à plus long terme, destinés à mettre à l'épreuve des programmes nouveaux ou proposés aux termes de la LNH, comportent entre autres:

- l'acquisition et la location de terrains,
- de nouveaux plans de versement des subventions,
- des formes nouvelles de propriété contrôlée,
- l'indexation des loyers et le contrôle de l'utilisateur,
- des modifications dans le domaine de la planification, du zonage et du code et
- la constitution de banques de terrains.

L'Alliance a le sentiment que ses activités de conseiller constituent une condition préalable à la compétitivité des logements du "troisième secteur" (sans but lucratif et sous forme coopérative), face à d'autres formes de logements produits entièrement à partir de fonds publics et privés.

La province du Manitoba s'emploie à encourager activement la production de logements coopératifs par le moyen de locations de terrain et avec l'aide du Department of Cooperative Development et de la Co-op Credit Society of Manitoba. Elle entend, de même, stimuler la production de logements sociaux sans but lucratif par l'application de l'Elderly and Infirm Persons Housing Act, ainsi que par la désignation de 25 à 50 pour cent des logements sans but lucratif devant bénéficier des subventions aux loyers et ce, aux termes de la Loi nationale sur l'habitation (Article 44 (1) b).

Une subvention de \$105,000, consentie dans le cadre du Programme d'organisation des ressources communautaires et aux termes de la partie V de la LNH constitue la première d'une aide de ce genre consentie dans la province à l'Alliance pour lui permettre de poursuivre ses activités au cours de 1976.

Final 1975 housing starts

Central Mortgage and Housing Corporation announced there were 231,456 housing starts in Canada in 1975. Preliminary year-end figures indicated the number of starts in 1975 would exceed 230,000.

The final figure surpasses the 222,123 starts recorded in 1974 and exceeds the government's goal of 210,000 housing starts in 1975. A strong upsurge in house construction during the latter part of the year pushed the starts to this high level.

Final figures for all provinces indicate a general rise in starts. Only Prince Edward Island, Ontario and Manitoba showed decreases from 1974.

Single detached dwelling starts rose as did starts of semi-detached, duplex and row housing units. However, 1975 saw a decrease in the construction of apartment units.

Lorne Avenue NIP Program enters implementation stage

Implementation of improvements in the Lorne Avenue neighbourhood of London has been approved by Central Mortgage and Housing Corporation.

The approval marks the start of the third and final stage of a Neighbourhood Improvement Program for the century-old community in the east-central area of the city. Federal contribution will total \$235,600 to the City of London for improvements to the 262-acre area. About 6,000 residents will be affected.

The entire neighbourhood participated in deciding how best to spend the funds, and the development of recreational and social facilities, including playground and parkland, and the construction of a larger library and resource centre, are foremost on the list of priorities.

The program, financed by federal government contributions under the Neighbourhood Improvement Program (NIP) and provincial and municipal funds, consists of several separate projects.

These include

- assembly of about 3.2 acres of vacant land near Boyle Memorial School to provide additional space for a school playground and park. The existing school yard is to be restructured and redeveloped to better fulfil the recreational needs of students. Baseball diamonds, volleyball and basketball courts will be added. A creative playground area will include equipment provided for all age groups. Princess Avenue will be closed between Charlotte and Dorinda Streets to allow free movement of pedestrian traffic between the school and the proposed park north of Princess Avenue.
- acquisition and development of about 2 acres of CPR land as a playground area. Recreational facilities will include a baseball diamond, exercise trail and unstructured open space.
- the replacement of the Carson Branch of the London Public Library with a new building to include library and resource facilities.
- improvements to streetscaping, including lighting and paving.

The Lorne Avenue neighbourhood lies within an area originally known as 'London East' which had its beginnings in 1851, four years before London was incorporated as a city. In 1874 the community, with a population of 2,000, was annexed by the City of London.

By 1923, 90 per cent of the Lorne Avenue area had been developed, and no major changes in street patterns or housing development has occurred since. Time and neglect have contributed to an environment which the NIP program is designed to improve.

Emphasis is placed on improvements to municipal services and public utilities, and the improvement of social amenities as well as rehabilitation of housing stock under the federal Residential Rehabilitation Program (RRAP).

Les mises en chantier en 1975

La Société centrale d'hypothèque et de logement a annoncé que le nombre officiel des mises en chantier pour l'année écoulée s'élevait à 231,456 pour l'ensemble du pays. Un rapport préliminaire à ce sujet avait déjà fait mention d'un nombre excédant le chiffre de 230,000.

Cette estimation finale dépasse les 222,123 mises en chantier enregistrées pour 1974 et dépasse également les objectifs officiels qui mentionnaient 210,000 débuts de construction pour 1975. Une accélération marquée de la construction résidentielle durant la seconde partie de l'année est à l'origine de ce résultat positif.

Les chiffres indiquent une augmentation des mises en chantier au Canada, sauf dans les provinces de l'Île-du-Prince-Édouard, de l'Ontario et du Manitoba, où elles ont été moins nombreuses qu'en 1974.

Les mises en chantier de logements unifamiliaux, jumelés et en rangée, ainsi que les duplex, ont augmenté en 1975, alors que la construction d'appartements a accusé une baisse.

Nouveaux logements pour quatorze municipalités de la Saskatchewan

MM. Barney Danson et Gordon MacMurchy, respectivement ministre des Affaires urbaines et ministre provincial dont dépend la Saskatchewan Housing Corporation, ont annoncé que leurs gouvernements dépenseront conjointement \$3,305,206 dans la production de logements pour des familles à revenu modeste de 14 municipalités de la Saskatchewan.

Au total, 102 maisons seront mises en vente selon les dispositions du Programme fédéral de logement pour les ruraux et les autochtones qui prévoit notamment le partage des coûts. La SCHL prendra donc à sa charge 75 pour cent des frais, soit \$2,254,960 et la province fournira le reste. Les deux gouvernements subventionneront les hypothèques afin que les familles ne dépensent pas plus de 25 pour cent de leur revenu pour les paiements mensuels.

Les maisons à ossature de bois, munies de caves conventionnelles et des services d'eau, d'électricité et d'égout, seront construites sur place et en faisant appel à la main-d'oeuvre locale dans la mesure du possible. Les entrepreneurs de toutes les maisons seront la Métis Housing Group and Parkland Co-operative Association Limited.

Onze unités seront construites sur deux étages et comporteront quatre chambres, les 91 autres possédant chacune trois chambres. Elles seront construites dans les communautés suivantes: Shero (5); Oxbow (10); Alida (1); Shell Lake (5); Leoville (10); Big River (15); Leask (4); La Ronge (11); Debden (4); Carrot River (17); Mistatum (6); Bjorkdale (44); Weekes (3); Porcupine Plains (7).

Plus de logements sociaux pour Winnipeg

La Société d'hypothèques et de logement a annoncé l'approbation d'un prêt de \$2,796,841 consenti par le gouvernement fédéral à la Manitoba Housing and Renewal Corporation pour aider au financement de logements destinés aux personnes âgées et aux familles à revenu modique, à Winnipeg.

Cette somme permettra de construire 26 maisons en bandes, de trois chambres, et un immeuble d'appartements de 13 étages, groupant 82 studios, 24 appartements à une chambre et un à deux chambres. La compagnie GMS Construction Ltd construira cet ensemble de logements.

Une école élémentaire et une école secondaire sont situées juste en face de ce complexe et les services de transport en commun ainsi que des établissements commerciaux se trouvent dans le voisinage immédiat.

Ce prêt est approuvé en vertu de l'article de la Loi nationale sur l'habitation relatif aux logements sociaux; il est consenti pour un terme de 50 ans, à 10½ pour cent d'intérêt.

NHA loan limits increased by CMHC

The maximum mortgage loan that may be insured under the National Housing Act has been increased across Canada to reflect recent market trends.

House buyers may now obtain NHA-insured, low-down payment loans of up to \$44,650 in many parts of the country and up to \$55,000 in high-cost areas. The previous maximum limits ranged from \$40,000 to \$48,000.

All lenders have been asked to restrict high-ratio mortgage loans — those that exceed 75 per cent of a home's lending value — to the NHA maximum limits. The new limits will give private lenders more latitude, but they are still requested to keep high-ratio loans within the NHA limits.

As in the past, the limits vary from area to area to conform with local market conditions. The highest maximum loan levels are in Toronto and Vancouver, at \$55,000, an increase of \$7,000 in both cities. Maximum limits in some other areas, with the former limits in brackets, are: Hamilton \$53,500 (\$46,000); Yellowknife \$52,000 (\$44,000); Ottawa \$47,500 (\$46,000); Halifax \$47,500 (\$44,000); and most other areas \$44,650 (\$40,000).

Under the formula for NHA lending, a home buyer may borrow 95 per cent of the first \$47,000 lending value and 75 per cent of the remainder up to the maximum loan amount in each area. The lending value is established by CMHC appraisal, and may differ to some extent from the selling price. The same maximum limits apply to loans to builders for the construction of rental housing, except that the formula is 90 per cent of the first \$49,600 of lending value and 75 per cent of the balance.

Under the new Federal Housing Action Program, recently given Parliamentary sanction, the government was committed to the production of a million housing units over the next four years.

Espanola receives loan for chlorination facilities

Central Mortgage and Housing Corporation has announced approval of a loan to finance the construction of chlorination facilities at the Espanola Water Pollution Control Plant in the Town of Espanola.

The \$38,467 federal loan, for a term of five years, covers two-thirds of the construction costs of a chlorine contact chamber, a prefabricated chlorination building, and other related works. The loan is made at an interest rate of 10½ per cent.

The Spanish River downstream from Espanola is polluted and a contributing cause of pollution is the unchlorinated effluent from the Town of Espanola's primary sewage treatment plant.

The chlorination facilities to be constructed by the Town of Espanola will disinfect the sewage treatment plant's effluent on a year-round basis to help alleviate the pollution of the lower Spanish River.

CMHC provides grants and loans under the National Housing Act for the construction of treatment facilities to combat soil and water pollution. Upon completion of the work to the requirements and satisfaction of CMHC, the Corporation may waive repayment of 25 per cent of the principal and interest of a loan.

CMHC approves loan for West Lorne housing project

A 25-unit apartment building for senior citizens is being constructed in the village of West Lorne with the financial assistance of a \$398,830 Central Mortgage and Housing Corporation loan to the Ontario Housing Corporation.

The building will occupy the former site of historic Aldborough Public School on Main Street. In a blending of the old and the new, the stone foundation from the school, which was built in 1895, is to be retained as a walled garden. The old school bell and commemoration stone will also be incorporated into the landscape development to provide a touch of nostalgia for the local residents and the community.

Sitting-out areas, hard-surfaced walkways, horseshoe pitches, garden plots, and existing mature trees will be part of the landscaping.

The two-storey structure will include a common room, storage area and laundry facilities on the first floor for the use of all residents. Each one of the 25 one-bedroom units will have a recessed patio or balcony.

Provision has been made for an additional 16 units to be constructed on the site at a later date.

Tenants will pay rents geared to their incomes, with some being charged as little as \$40 per month for a type of accommodation that now costs up \$175 per month on the open market in the area. Any rent subsidies will be shared equally by the federal and provincial governments.

Relèvement des limites de prêts L.N.H. par la Société centrale d'hypothèques et de logement

Le montant maximal d'un prêt hypothécaire qui peut être assuré en vertu de la Loi nationale sur l'habitation a été relevé dans tout le Canada pour refléter les tendances récentes du marché.

Les personnes qui achètent une maison peuvent maintenant obtenir des prêts assurés L.N.H. à faibles mises de fonds initiales pour un montant maximal de \$44,650 dans nombre de parties du pays et pour un montant maximal de \$55,000 dans les secteurs où le coût est élevé. Les limites maximales précédentes s'échelonnaient de \$44,000 à \$48,000.

Il a été demandé à tous les prêteurs de restreindre aux limites maximales L.N.H. les prêts hypothécaires proportionnellement élevés, soit ceux qui dépassent 75 pour cent de la valeur d'emprunt de l'habitation. Les nouvelles limites donneront plus de latitude aux prêteurs privés; toutefois, on demande encore à ces derniers de maintenir les prêts proportionnellement élevés dans le cadre des limites L.N.H.

Comme par le passé, les limites varient d'un secteur à l'autre pour se conformer aux conditions locales du marché. Les niveaux maximaux de prêts les plus élevés se trouvent à Toronto et à Vancouver, soit à \$55,000, ce qui représente un relèvement de \$7,000 dans les deux villes. Les limites maximales de certains autres secteurs sont les suivantes avec les anciennes limites entre parenthèses: Hamilton \$53,500 (\$46,000); Yellowknife \$52,000 (\$44,000); Ottawa \$47,500 (\$46,000); Halifax \$47,500 (44,000); et dans la plupart des autres secteurs \$44,650 (\$40,000).

Selon la formule appliquée aux prêts L.N.H., la personne qui achète une habitation peut emprunter 95 pour cent des 47,000 premiers dollars de la valeur d'emprunt et 75 pour cent du reste jusqu'au montant maximal du prêt dans chaque secteur. La valeur d'emprunt est établie au moyen d'une évaluation effectuée par la Société et elle peut différer du prix de vente jusqu'à un certain point. Les mêmes limites maximales s'appliquent aux prêts consentis aux constructeurs de logements locatifs, mais la formule qui s'applique à leur cas est 90 pour cent des premiers 49,600 dollars de la valeur d'emprunt et 75 pour cent du reste.

En vertu du nouveau programme fédéral Action logement adopté récemment par le Parlement, le gouvernement s'était engagé relativement à la production d'un million de logements au cours des quatre prochaines années.

Espanola reçoit un prêt pour des services de chloruration

La Société centrale d'hypothèques et de logement a annoncé l'approbation d'un prêt pour financer l'aménagement de services de chloruration à l'usine de contrôle de la pollution de l'eau de la ville d'Espanola.

Le prêt du gouvernement fédéral, qui est de \$38,467, est consenti pour 5 ans; il équivaut aux deux tiers des coûts de construction d'un bassin de chloruration par contact, d'un bâtiment préfabriqué pour la chloruration et d'autres travaux connexes. Ce prêt est consenti à un taux d'intérêt de 10½ pour cent.

La rivière Spanish, en aval d'Espanola, est polluée et une des principales causes qui contribuent à sa pollution est l'effluent non chloruré qui provient de l'usine de traitement primaire des eaux d'égout de la ville d'Espanola.

Les services de chloruration qui seront aménagés par la ville d'Espanola désinfecteront l'effluent de l'usine de traitement des eaux-vannes à longueur d'année, ce qui aidera à enrayer la pollution de la rivière Spanish.

La Société accorde des subventions et des prêts en vertu des dispositions de la Loi nationale sur l'habitation pour l'aménagement de services de traitement des eaux-vannes afin d'enrayer la pollution de l'eau et du sol. Une fois les travaux achevés selon ses exigences, elle peut renoncer au remboursement de 25 pour cent du montant d'un prêt et de l'intérêt couru.

International winners chosen in Regina urban design competition

An international jury has selected winners from Europe, Asia and North America in the first stage of the Regina International Urban Development Competition. Five award-winning schemes were chosen from 121 submissions by contestants from around the world.

The winners — from Tokyo, Winnipeg, Montreal, Paris and Los Angeles — will be awarded \$10,000 each and the chance to compete again in June to determine the best design scheme for reuse of 114 acres of land in the centre of Regina that may be freed by proposed relocation of railway lines and marshalling yards.

The six-man jury, which will make the final selection in four months, include three internationally-known architects — Alexander Kouzmanoff, New York; Fumihiko Maki, Tokyo; and Ray Affleck, Montreal; as well as three Canadians — Douglas Fullerton, economist, Ottawa; Clive Rodham, architect and member of the City Council, Regina; and Richard Rendek, lawyer, Regina.

The five winners will qualify to enter the second stage of the competition by amplifying and refining their schemes in graphics and models, together with a plan for implementation. These proposals will then be displayed for public scrutiny.

The general public will be invited to cast ballots for their choices in order of preference, and these will be part of the jury's final selection. In effect, the citizens of Regina will constitute a seventh vote of the jury, a technique of involving the public never used before in an international urban development competition.

Three finalists from among those participating in the final round will receive awards totalling \$50,000 (Canadian), allocated at the jury's discretion.

Commenting on the competition, the jurors described it as an unique opportunity to come to grips with problems faced by cities all over the world, although few have the good fortune to work with a large tract of vacant land right in the city core.

The jurors said they were impressed with the diversity of entries, ranging from profoundly futuristic ideas expressed in words and design, to complex graphic urban plans. The jurors favoured imaginative yet practical ideas that would revitalize the city core by allowing for a mix of housing, commercial development, open space and convenient transportation links. The most successful presentations were those that took into account the particular needs and characteristics of the City of Regina, and integrated the former railway land with the surrounding city.

The federal Ministry of State for Urban Affairs has contributed the \$100,000 prize money for the international competition.

The competition is part of the total railway relocation program that includes establishment of new rail facilities at another location, and the reuse of railway rights of way.

The City of Regina has a population of nearly 150,000 and is the trading centre for many thousands of farm families in southern Saskatchewan.

Co-operative in Essex gets CMHC loan

Sixty single-family detached housing units will be constructed in Essex with the assistance of a \$2,191,850 loan from Central Mortgage and Housing Corporation to the U A W Essex Co-Operative Inc.

The project represents the first "continuing co-operative" in the community. Though the members collectively own a housing co-operative and thus have the power and rights of a proprietor, individually they lease their housing units from the co-operative. The other type of co-operative is the "building co-operative" which is organized for the purpose of constructing housing for members who will then own their houses individually.

The project consists of 24 bungalows and 36 split-levels. Each has three bedrooms and a full basement. Lot sizes average 55 feet in frontage.

Gagnants du concours international d'urbanisme de la Ville de Regina

Un jury international a choisi des candidats d'Europe, d'Asie et d'Amérique du Nord comme gagnants de la première phase du Concours international d'urbanisme de la ville de Regina. Le jury a retenu cinq des 121 propositions qui lui ont été soumises de tous les coins du monde.

Les gagnants sont de Tokyo, Winnipeg, Montréal, Paris et Los Angeles. Ils recevront chacun un prix de \$100,000 et pourront participer à la deuxième phase du concours, qui se prolongera jusqu'au mois de juin, alors qu'on désignera le meilleur schéma de réaménagement d'une aire de 114 acres au centre de la ville de Regina qui pourra être libérée de voies ferrées et de cours ferroviaires.

Le jury de six membres, qui rendra aussi la décision finale comprend trois architectes de renommée internationale: MM. Alexander Kouzmanoff, de New York; Fumihiko Maki, de Tokyo, et Ray Affleck, de Montréal; et trois Canadiens, MM. Douglas Fullerton, économiste, d'Ottawa; Clive Rodham, architecte et conseiller municipal de Regina et Richard Recdek, avocat, de Regina.

Pour participer à la deuxième phase du concours, les cinq gagnants devront élaborer davantage leurs projets respectifs, les raffiner et présenter leurs schémas sous forme de graphiques et de modèles, les accompagnant d'une stratégie de mise en oeuvre. Ces propositions seront soumises à une discussion publique ultérieurement.

Les citoyens seront alors invités à indiquer, par vote, leur choix par ordre de préférence et le résultat du scrutin fera partie de la décision finale du jury. Ainsi, les citoyens de Regina constitueront le septième vote du jury. C'est là une technique de participation publique toute nouvelle, jamais utilisée auparavant dans un concours international d'urbanisme.

Des candidats qui auront participé à la dernière phase du concours, trois finalistes recevront des prix d'une valeur de \$50,000 (canadiens), à la discrétion du jury.

Les jurés ont souligné que la formule du concours offrait une occasion unique de faire face aux problèmes des villes partout dans le monde, bien que quelques villes seulement aient la chance d'avoir une aussi grande aire de réaménagement dans leur quartier central.

Le jury s'est dit impressionné par la variété des projets soumis, allant de la description d'idées très futuristes accompagnée d'esquisses appropriées à la présentation de plans d'urbanisme fort complexes. Les jurés ont toutefois favorisé les projets alliant l'invention à l'utile, qui puissent revitaliser le coeur de la ville par un alliage de logements, de développements commerciaux, d'espaces publics et de liens de transport pratiques.

Les présentations qui ont eu le plus de succès tenaient davantage compte des besoins particuliers et des caractéristiques de la ville de Regina, intégrant les anciens terrains ferroviaires à la ville environnante.

Le ministère d'État aux Affaires urbaines a fourni la somme de \$100,000 en prix au concours international.

La ville de Regina a une population de près de 150,000 habitants et est le centre commercial de plusieurs milliers de familles rurales du sud de la Saskatchewan.

Prêt de la SCHL à une coopérative à Essex

Grâce à un prêt de \$2,191,850 consenti par la Société centrale d'hypothèques et de logement à la UAW Essex Co-Operative Inc., cet organisme pourra construire 60 maisons unifamiliales à Essex.

Il s'agit de la première coopérative à possession continue qui s'organise dans cette localité. Bien que collectivement, les sociétaires soient propriétaires d'une coopérative de logement et possèdent ainsi les pouvoirs, ainsi que les droits d'un propriétaire, individuellement ils louent leur logement de la coopérative.

L'autre genre de coopérative se nomme la coopérative de construction, qui est organisée en vue de construire des habitations pour ses sociétaires qui, une fois les maisons achevées, en deviennent individuellement propriétaires.

Le projet consiste à construire 24 bungalows et 36 maisons à mi-étages, chacune de ces habitations ayant trois chambres et un sous-sol de pleine grandeur. La façade des lots est de 55 pieds en moyenne.

New federal housing assistance rules approved

Order-in-Council approval was given March 1 for changes in the rules that govern the amount of assistance available under several federal housing programs including the Assisted Rental Program.

The new regulations complement amendments made to the National Housing Act in December when Parliament approved the Federal Housing Action Program.

Details of the changes are as follows:

Assisted Home-Ownership Program (AHOP) — Assistance under this program is now available to any household of two or more persons buying a new house priced within AHOP limits. Previously, AHOP was limited to families with one or more dependent children whose family incomes did not exceed a maximum set by CMHC.

Two types of financial support are available under the revised program. All purchasers, regardless of income, are eligible for a loan that is advanced over a five-year period. Its amount in the first year is sufficient to bridge the gap between an interest rate of eight per cent and the rate of interest charged to the borrower on the first mortgage. The advances diminish gradually during the five-year period. This loan replaces the interest-reducing grant available under the old AHOP regulations and is secured by a second mortgage. The loan is interest-free for the first five years and repayable with interest after that time or when the house is sold or refinanced.

Persons with children, who need additional help to keep their monthly payments under 25 per cent of their income, may be eligible as well for a subsidy of up to \$750 annually in the form of a non-repayable grant.

Assisted Rental Program — Changes in the rules governing this program will permit CMHC to make loans to the builders of modest rental accommodation to bridge the gap between market rents and the annual costs of operating new rental projects financed at current mortgage interest rates.

Under the old regulations, CMHC could make an outright grant of up to \$900 per unit to builders in return for an agreement to control rental rates.

The new rules increase the maximum per unit assistance to \$1,200 in the first year of a period of 10 years during which successive annual loans are made in regularly diminishing amounts. The loans are interest-free during this period but are subject to interest at the end of the disbursement period. Repayment by installments begins one year after the end of the disbursement period.

Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP) — The maximum amount of money a home-owner may borrow from CMHC to rehabilitate a house is increased from \$5,000 to \$10,000 under the new RRAP regulations. The maximum amount of grant in the form of loan forgiveness is increased from \$2,500 to \$3,750. This grant portion of a RRAP loan is determined by various factors including the size of the loan and the borrower's income.

The maximum amount which may be borrowed to rehabilitate hostel or dormitory-type accommodation remains the same at \$1,000 for each bed in the building.

RRAP funds are intended primarily for moderate-income persons who want to extend the useful lives of their houses. The program is not universal but is closely associated with the Neighbourhood Improvement Program which is helping many municipalities preserve and improve older urban neighborhoods in danger of decay or destruction. RRAP is available also in other specially designated areas and for housing operated by non-profit companies.

Assistance to Municipalities — For the first time CMHC will be able to make moderate-priced housing developments more attractive to municipalities by providing a \$1,000 per unit grant to cities and towns which approve medium density housing within AHOP and Assisted Rental Program price limits. The regulations define medium density housing as not more than 45 units per acre and not less than 10.

Changements dans divers programmes fédéraux d'habitation

Un décret a été approuvé en vue de redéfinir l'aide accordée aux termes de plusieurs programmes fédéraux tels que le Programme d'aide pour l'accession à la propriété, le Programme d'aide à la remise en état des logements et le Programme d'aide au logement locatif.

Ces nouveaux règlements complètent les amendements apportés à la Loi nationale sur l'habitation en décembre dernier, alors que le Parlement a approuvé le Programme fédéral action logement.

Les détails des changements sont les suivants:

L'Aide pour l'accession à la propriété (PAAP) — Cette aide peut être désormais accordée à tout foyer composé de deux personnes ou plus achetant une nouvelle habitation dont le prix n'excède pas celui fixé par les termes du programme. Précédemment, le PAAP n'aidait que les familles avec un ou plusieurs enfants à charge et dont le revenu ne dépassait pas un montant déterminé par la SCHL.

Deux sortes d'aide financière peuvent être obtenues aux termes du programme révisé. Tous les acquéreurs, quel que soit leur revenu, peuvent bénéficier d'un prêt à versements échelonnés sur cinq ans. Son montant pour la première année est suffisant pour combler la différence entre un taux d'intérêt de huit pour cent et l'intérêt payé par l'emprunteur au prêteur sur première hypothèque. Les avances sur le prêt diminuent graduellement au cours des cinq années. Ce prêt remplace la subvention en réduction de l'intérêt consentie autrefois selon les mesures du programme et est garanti par une deuxième hypothèque. Le prêt est exempt d'intérêt pendant les premiers cinq ans et remboursable avec intérêt seulement après ce laps de temps ou lorsque la maison est vendue ou refinancée.

Les personnes ayant des enfants et qui ont besoin d'aide supplémentaire pour ne pas dépenser plus de 25 pour cent de leur revenu en paiements mensuels peuvent bénéficier d'une subvention non remboursable pouvant atteindre jusqu'à \$750 annuellement.

L'Aide au logement locatif — Les changements intervenus dans ce programme permettront à la SCHL de consentir des prêts aux constructeurs de logements locatifs à prix moyens, afin de combler la différence entre les loyers du marché et les coûts annuels d'exploitation de logements à loyer financés à des taux d'intérêt hypothécaires courants.

Autrefois, la Société pouvait consentir une subvention directe pouvant atteindre \$900 par unité aux entrepreneurs à la condition qu'ils acceptent une régie des loyers.

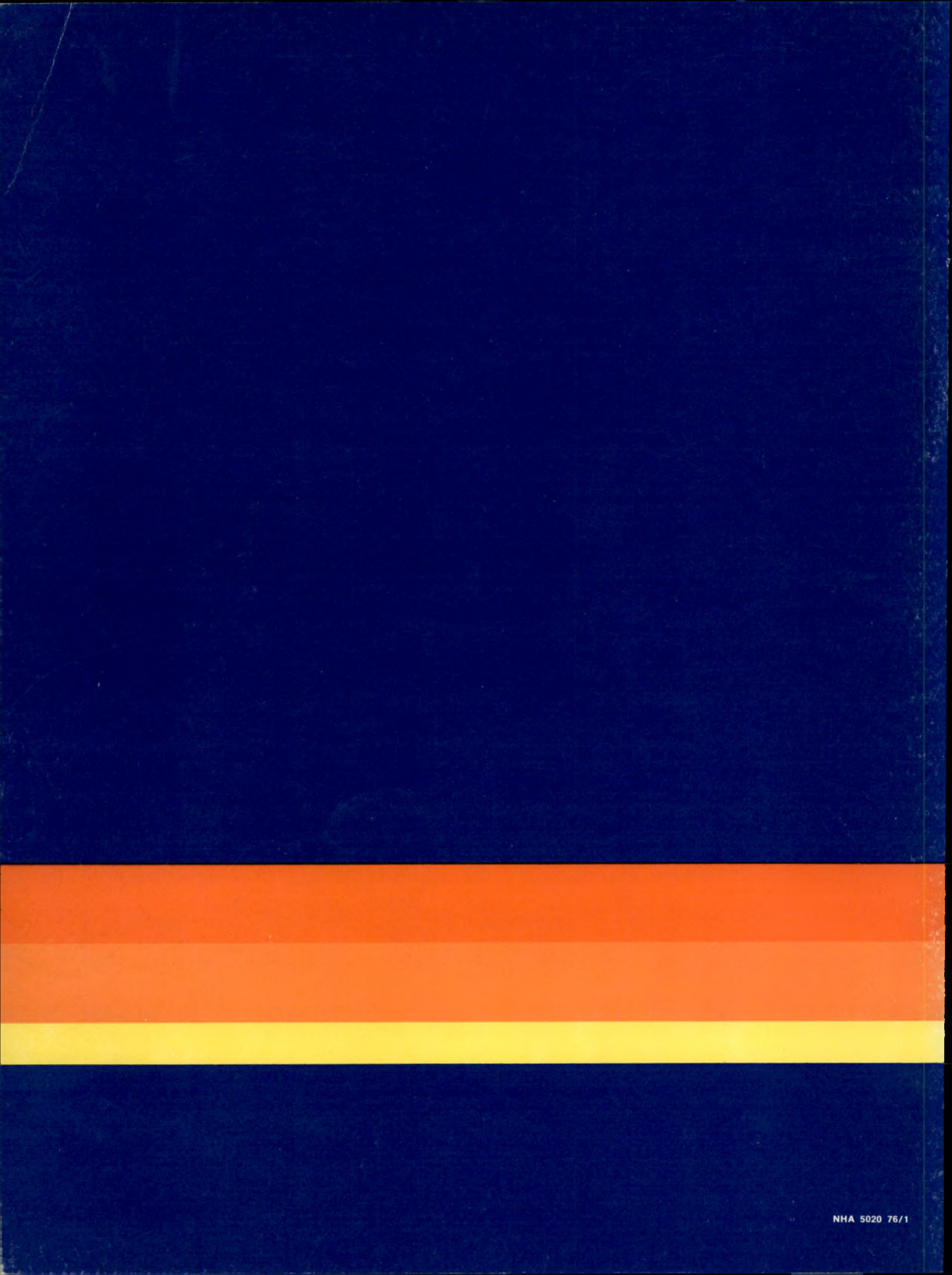
Les nouvelles mesures portent l'assistance maximale par unité à \$1,200 lors de la première année d'une période de dix ans durant laquelle les versements iront en diminuant au cours des années. Les prêts sont consentis sans intérêt durant dix ans, mais porteront intérêt à la fin de la période de déboursement et le remboursement par versements échelonnés commencera un an après la fin de cette période.

L'Aide à la remise en état des logements (PAREL) — La somme maximale qu'un propriétaire peut emprunter afin de restaurer sa maison est portée de \$5,000 à \$10,000 aux termes des nouveaux règlements du programme PAREL. Le montant maximal de la subvention consentie sous la forme de remise passe de \$2,500 à \$3,750. Ce montant est déterminé par divers facteurs, dont l'importance du prêt et le revenu de l'emprunteur.

Le montant maximal d'un prêt en vue de réparer des foyers et des résidences communes reste fixé à \$1,000 par lit.

Les fonds dont dispose le PAREL sont réservés aux personnes à revenu modéré désireuses de prolonger la durée utile de leurs logements. Cette aide ne peut être dispensée dans tous les cas mais le PAREL est étroitement associé au programme d'amélioration des quartiers, lequel est destiné à aider les municipalités à préserver et améliorer de vieux quartiers spécialement désignés et des logements administrés par des organismes sans but lucratif.

L'Aide aux municipalités — Pour la première fois, la SCHL sera en mesure de rendre plus attrayants pour les municipalités des projets de logements à prix modéré en accordant \$1,000 par unité aux villes et agglomérations qui approuvent la formule de logements à densité moyenne et à prix qui cadrent avec ceux des programmes PAAP et PALL. Les règlements définissent ainsi cette notion de densité moyenne: un maximum de 45 unités par acre et un minimum de 10 pour la même surface.



living
places

cadres
de vie



Central Mortgage
and Housing Corporation

Société centrale
d'hypothèques et de logement

Table of Contents

2	Management Training
8	RRAP in ethnic communities
14	Tenant Involvement in Public Housing Design (Part II)
20	Municipal Incentive Grant Program
22	Water Supply Projects
24	Low-Income Housing and Restoration
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.

Design/Conception graphique: Maynard Douglas

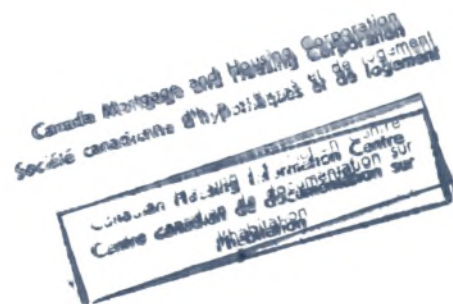
Table des matières

3	La formation des gestionnaires de logements sociaux
9	Le PAREL et les communautés ethniques
15	La participation des locataires dans le logement public (Partie II)
21	Subventions aux municipalités
23	Aide aux projets d'approvisionnement en eau potable
25	Logements à loyer modique et restauration
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.



Social Housing Management Training: CMHC Initiatives

by George Devine

Mr. Devine is co-ordinator of housing management, Community Housing Division, Central Mortgage and Housing Corporation.

There is growing evidence to suggest that management is a critical factor in how social housing meets the needs of the people who live in it.

One of the strongest statements to support this thesis was contained in a study released by the Canadian Council on Social Development in July, 1973: "Beyond Shelter, A Report on NHA Financed Housing for the Elderly". The report observed: "... management is the most important factor in determining whether or not the quality of the residential environment will meet the needs of residents."

The day of hiring an accountant to manage social housing units is over. Now, managers must be a combination of accountant, arbitrator, expert on current housing legislation, and public relations man. All these disciplines are necessary for the manager who hopes to work effectively with tenants and tenant associations.



CMHC has helped universities and colleges establish extension programs to train managers and thus improve the quality of social housing management. Citations are presented to successful candidates at the conclusion of the course.

La SCHL a aidé universités et collèges à mettre sur pied les programmes complémentaires afin de former des gestionnaires et, de cette façon, d'améliorer la qualité des logements publics. Des certificats sont offerts aux candidats qualifiés à l'issue du cours.

Yet, up until two years ago when Central Mortgage and Housing Corporation established extension programs at post-secondary schools to improve the quality of social housing management no training programs for managers existed.

Discussions were held with universities, provincial housing corporations, non-profit sponsors and tenant organizations across Canada on the need for short-term training programs.

Although each school has established its own curriculum and subjects, the program has been formed around an outline developed by CMHC. Managers of local Corporation offices assist the colleges and universities in developing the courses to ensure that they will fill the needs of social housing managers.

The following criteria were developed by CMHC's Community Housing Division for Corporation funding of pilot training courses:

Credibility: pilot training must be at post-secondary institutions (university or college); 60% of instructors must be academic; and major sponsors (provincial housing officials, representatives of third sector housing) along with Corporation field representatives must be involved in the planning.

Flexibility of delivery: sponsors have been urged to experiment with a variety of delivery strategies - seminars on a day release basis; night classes; intensive in-residence sessions; and off-campus locations.

Uniformity of training: sponsors have been urged to build training around the following topics -

- social housing: policy and issues - the development and current stage of social housing and some of the major problems and challenges for management.

La formation de gestionnaires de logements sociaux

George Devine

M. Devine est coordonnateur en gestion du logement, Division du logement d'initiative communautaire, Société centrale d'hypothèques et de logement.

Il devient de plus en plus manifeste que la gestion constitue un facteur crucial de la saine administration des logements sociaux et de la façon dont les locataires peuvent espérer y trouver les services qu'ils sont en droit d'attendre.

On trouve à ce sujet une importante définition, clairement indiquée dans les conclusions d'une étude publiée en 1973 par le Conseil canadien de développement social: "Plus qu'un gîte." Ce rapport consistant – sous-titré "Étude des logements financés par la LNH pour les personnes âgées" – fait en effet observer que "... le caractère de la direction d'un ensemble compte le plus pour déterminer si la qualité de l'environnement résidentiel répondra aux besoins des occupants."

L'habitude de louer les services d'un comptable afin de le faire gérer des logements sociaux est révolue. Désormais, le gérant doit non seulement être comptable, mais encore arbitre entre les diverses parties, spécialiste de la législation propre au logement et être un bon agent de relations publiques. Toutes ces disciplines – ou plutôt une connaissance approfondie de chacune d'elles – sont nécessaires au gérant qui espère prouver son efficacité tant auprès des locataires qu'auprès de leurs associations.

Cependant, il n'y a que deux ans que la SCHL organisa à l'intention des élèves des écoles post-secondaires des programmes destinés à améliorer la qualité de la gestion des logements sociaux.

Des rencontres et des débats eurent lieu, auxquels participèrent des représentants de communautés universitaires, de sociétés provinciales de logement, de groupes sans but lucratif et d'associations de locataires, afin de déterminer à l'échelon national le besoin d'organiser des programmes de formation à court terme.

Bien que chaque centre éducatif ait établi ses propres programmes de cours et retenu les sujets à débattre, l'enseignement est basé sur les lignes définies par la SCHL. Les responsables des bureaux locaux aident collègues et universités à orienter les cours de telle sorte qu'ils soient profitables au maximum aux futurs gestionnaires de logements sociaux.

Les critères suivants ont été définis et retenus par la Division du logement d'initiative communautaire lorsque la SCHL a décidé d'aider à mettre sur pied des cours de perfectionnement:

Crédibilité: l'entraînement pilote doit être dispensé dans des institutions universitaires (universités, collèges); 60% des instructeurs doivent être des universitaires et les principaux responsables (représentants officiels du logement provincial et du troisième secteur) doivent collaborer avec les délégués régionaux de la SCHL à la planification de l'enseignement.



Photographies: SCHL

Les cours comportent des sujets visant à la sécurité, et surtout à la prévention des incendies et des accidents.

Courses have been built around such topics as maintenance which includes fire and safety procedures to prevent accidents such as this.

- human relations and organizational communications – group relations, communication problems between tenant and management, and fundamentals of written communication.
- financing – an introduction to the basics of financial management.
- administration – basic techniques and principles of efficient office administration: data processing, flow charting and computer systems.
- legal aspects – basic principles of law relating to housing management, landlord-tenant relations and pertinent statutes.
- supervisory techniques – effective supervision of housing project employees including a study of the collective agreement.
- maintenance – routine and preventive physical maintenance including fire and safety procedures, purchasing and inventory control.

Grants have been used to cover:

- development (co-ordination, liaison with social housing sponsors and courses of study);
- tuition (where costs are associated with travel, accommodation and instruction not related to course development);
- evaluation.

Sponsors have been urged to make training available to mid-career, middle management officials in the following categories: public housing (NHA Sections 40 and 43); non-profit rental (Section 15.1); continuing co-operatives (Section 34.18); entrepreneur-sponsored controlled rental also known as limited dividend (Section 15); and 'special-needs' sponsors such as the YM-YWCA.

The majority of people taking these courses work for provincially- or municipally-owned public housing projects such as this.

La majorité des personnes suivant ces cours travaillent pour des ensembles appartenant à la municipalité ou à la province.

Photos — CMHC



Souplesse de l'entraînement: il a été demandé aux responsables de choisir un enseignement souple, mobile et adaptable, sous la forme de séminaires d'une journée, de cours du soir, d'enseignement à domicile et en divers points situés hors campus.

Uniformisation de l'entraînement: il a été demandé aux responsables de centrer leur enseignement sur les points suivants:

- le logement social, ses politiques et les questions à débattre – le développement et le stade actuel du logement social, les problèmes majeurs et les obstacles à surmonter dans l'exercice de la gestion.
- les relations humaines et l'organisation de la communication entre les groupes concernés, les rapports entre locataires et gestionnaires et les directives de base de la communication écrite.
- le financement – notions de base de la gestion financière.
- l'administration: technique et principes de base de l'administration efficace grâce aux systèmes de traitement des données, d'établissement de graphiques de circulation et du travail de l'ordinateur.
- les aspects juridiques – principes légaux de base dans le domaine de la gestion domiciliaire, des rapports propriétaires-locataires, application des règlements et statuts.
- les techniques de supervision – définition du contrôle efficace du personnel et étude de la convention collective.
- l'entretien sous tous ses aspects pratiques, comprenant la prévention contre l'incendie et la sécurité en général, les achats et le contrôle d'inventaires.

Les subventions ont été utilisées pour financer:

- le développement (coordination, liaison avec les responsables du logement social et cours de formation).
- l'enseignement (dans les cas de dépenses occasionnées par des voyages, des frais de logement, etc. . . .)
- l'évaluation.

Les responsables ont été requis de rendre l'entraînement accessible aux gestionnaires en cours de carrière dans les catégories suivantes: logement public (articles 40 et 43 de la LNH), logements locatifs sans but lucratif (article 15.1), coopératives à possession continue (article 34.18), logements locatifs contrôlés, connus aussi comme logements à dividendes limités (article 15) et enfin des organismes spéciaux comme les YMCA-YWCA.

La majorité des personnes suivant ces cours travaillent déjà dans des ensembles de logements publics appartenant aux provinces ou aux municipalités. D'autres proviennent d'organismes sans but lucratif ou de caractère coopératif.

Plus de 125 candidats sont déjà inscrits, ou l'ont été, aux quatre cours pilote actuellement dispensés à l'Université de l'Alberta à Edmonton, à l'Université de Guelph en Ontario, à l'Université de Winnipeg et au Douglas College de Vancouver. L'Université de la Saskatchewan à Saskatoon et l'Université Dalhousie de Halifax examinent actuellement les besoins de cet ordre dans leur région respective. De plus, le George Brown Community College de Toronto a mis sur pied un cours de deux ans sanctionné par un diplôme et conçu pour les gestionnaires de logements locatifs privés, avec l'espoir que le cours, après certaines modifications, sera également suivi par des gestionnaires de logements publics.

Le programme est toujours au stade expérimental et il n'est pas prévu pour l'instant d'en faire bénéficier d'autres écoles. Cette année sera consacrée à faire le bilan de cette initiative et nous ne prendrons aucune décision avant que la SCHL en détermine la valeur et décide quelle forme elle devra revêtir dans le futur.

Des évaluations ont été rédigées par les trois organismes qui ont offert ce genre de cours en 1975, soit le Douglas College, l'Université de l'Alberta et l'Université de Guelph.

The majority of people taking part in these programs work for provincially or municipally owned public housing projects. Others come from non-profit and co-operative associations.

Over 125 candidates are either enrolled or have received citations under the four pilot courses operating to date at the University of Alberta in Edmonton, University of Guelph in Ontario, the University of Winnipeg and Douglas College in Vancouver. The University of Saskatchewan in Saskatoon and Dalhousie University in Halifax are currently in the process of analysing the need in their regions. In addition, George Brown Community College in Toronto has developed a two-year diploma course for managers of private rental accommodation, in the hope of modifying it to attract public housing managers.

The program is still in the experimental stage and at the present time there are no plans to expand it into other schools. This year we intend to follow up on the experiment. We won't be developing any more courses until the Corporation has had time to evaluate the program's effectiveness and make a decision on how it should be handled in the future.

Evaluations have already been prepared by the three sponsors that completed courses in 1975: Douglas College, the University of Alberta and the University of Guelph.

Both the United States and British approach to social housing management training have been studied. In these countries undergraduate programs are offered as well as extension programs – an approach Canada could follow.

However, the provinces would have to assume responsibility for the program in this country. Education comes under the direction of provincial governments and the federal government may only get involved in certain instances like funding special extension programs.

Currently, the social housing management courses only offer certificates or citations, however, if undergraduate programs were created, diplomas or degree programs could be offered.

Another initiative that the Corporation has taken to reach social housing managers is a series of workshops that have been set up in various parts of the country. These workshops are designed to hear from managers on issues related to their training needs and career development.

Initial response has been enthusiastic and existing programs, as well as those in the planning stages, are oversubscribed. Douglas College and the University of Alberta have received citations for their programs; while the University of Guelph's Senate is currently reviewing the development of a degree program in addition to the extension course. Both the University of Winnipeg and the University of Saskatchewan will be offering the course as an extension-level citation course. This would indicate tentative acceptance within the academic community for this kind of training, as well as an interest in expanding training into a more solid discipline.



The study of computer systems is part of the training given in administration.

L'étude des systèmes électroniques fait partie du cours en administration.

On a procédé à l'étude des moyens employés aux Etats-Unis et en Angleterre pour la mise au point de tels cours, qui sont offerts à la fois aux élèves non diplômés et sous forme de programmes complémentaires, une idée dont pourrait s'inspirer le Canada.

Les provinces, toutefois, devraient assumer leurs responsabilités envers les programmes expérimentés dans ce pays, car l'éducation tombe sous la juridiction provinciale. Tout ce que peut faire le gouvernement fédéral est d'aider au financement de programmes spéciaux et complémentaires.

Actuellement, des certificats de deux sortes sont remis aux étudiants à la fin des cours, mais si des programmes destinés aux non-diplômés devaient voir le jour, la distribution de diplômes pourrait être envisagée.

Une autre initiative de la SCHL dans ce domaine est la création, en divers points du pays, d'ateliers de travail au cours desquels des gestionnaires expliquent leurs besoins relatifs à un entraînement plus poussé et à leur développement professionnel.

Les premières réactions ont été enthousiastes et les cours actuels, ainsi que ceux en préparation, sont extrêmement recherchés. Le Douglas College et l'Université de l'Alberta ont été cités pour la qualité de leurs programmes et le conseil de l'Université de Guelph projette, parallèlement à ses cours actuels, d'offrir un programme de type universitaire. Les Universités de Winnipeg et de la Saskatchewan ont des projets similaires, ce qui dénote que la communauté académique considère favorablement ce genre d'entraînement pratique et approuve l'enseignement d'une discipline dont l'intérêt n'est plus à démontrer.

Des séminaires dans les classes et des séances d'étude à l'extérieur font partie intégrante du programme.

Seminars in the classroom, as well as training at off-campus locations, are part of the program.



How the RRAP Program Reaches Ethnic Communities in Vancouver

by Tom Green

Mr. Green is program manager – NIP/RRAP, Land and Community Services, at the Vancouver Branch Office of Central Mortgage and Housing Corporation.

It became evident at an early stage of program operations that clear explanations of the advantages of the Residential Rehabilitation Assistance Program would have to be provided to ethnic residents living in Neighbourhood Improvement areas (where the program is operative).

As the program developed, the leaders of various ethnic groups in the Vancouver area told Central Mortgage and Housing that a brochure was needed explaining RRAP in a variety of languages. They wanted a clarification of the program in simple terms so they could relay this information to their respective communities.

In answer to their request, we developed a RRAP program brochure which outlines such information as the objectives of the program, the eligibility of potential borrowers and the assistance available to all neighbourhood residents.

This brochure is an information booklet to be obtained and distributed from such neighbourhood locations as ethnic community centres, churches and schools. By this method of

distribution, we hope to benefit from the close relationship existing between residents and community leaders such as newspaper editors and ministers.

A survey by the planning committees in all these neighbourhoods showed that the ethnic groups requiring translation of brochures spoke Japanese, Chinese, Greek, Italian, French and Punjabi.

Translation was delayed due to recent revisions to RRAP guidelines which:

- raised the maximum loan per family housing unit to \$10,000 from \$5,000
- made loans available to all homeowners in a NIP area regardless of income (previously the income limit was \$11,000) with income reduction grants for those earning incomes under \$11,000
- raised maximum forgiveness to \$3,750 from \$2,500
- changed the method by which a borrower with an income over \$6,000 earns forgiveness. Henceforth a borrower can maximize his forgiveness only if his loan covers the total cost of rehabilitation.

Other publicity measures given to the RRAP program are:

- signs, 2' x 3', will be prepared explaining the generalities of the program in simple terms
- the editor of the Greek newspaper in Kitsilano as well as the editor of the Chinese newspaper in downtown Eastside are both prepared to publish an article on RRAP using the brochure as a basis. CMHC will study the response from these articles to determine whether we are reaching the residents.

The need for some form of translation also became evident in the Queensborough area of New Westminster where approximately 20% of the housing in the community was to be rehabilitated using the NIP and RRAP programs. To all intents and purposes, the saturation level had been reached.

Le PAREL et les communautés ethniques de Vancouver

Tom Green

M. Green est administrateur des programmes PAREL et PAQ, Terrains et Services communautaires, au bureau de la Société à Vancouver.

Il est rapidement devenu évident, peu après la mise sur pied du Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL), que des explications détaillées devraient être fournies aux divers groupes ethniques qui se trouvent disséminés dans les quartiers choisis pour bénéficier du programme connexe d'amélioration (PAQ).

Au cours des développements successifs du Programme, des représentants de ces diverses ethnies s'adressèrent à notre bureau de Vancouver pour obtenir qu'une brochure explicative leur soit remise dans la langue de leur choix afin d'être en mesure d'informer complètement leurs compatriotes de la portée du programme en question.

Afin de satisfaire à leur demande, nous avons préparé une brochure dans laquelle sont énumérés les buts et traits caractéristiques du programme, les critères d'admissibilité des futurs emprunteurs, ainsi que l'aide fournie aux résidents d'un quartier donné.

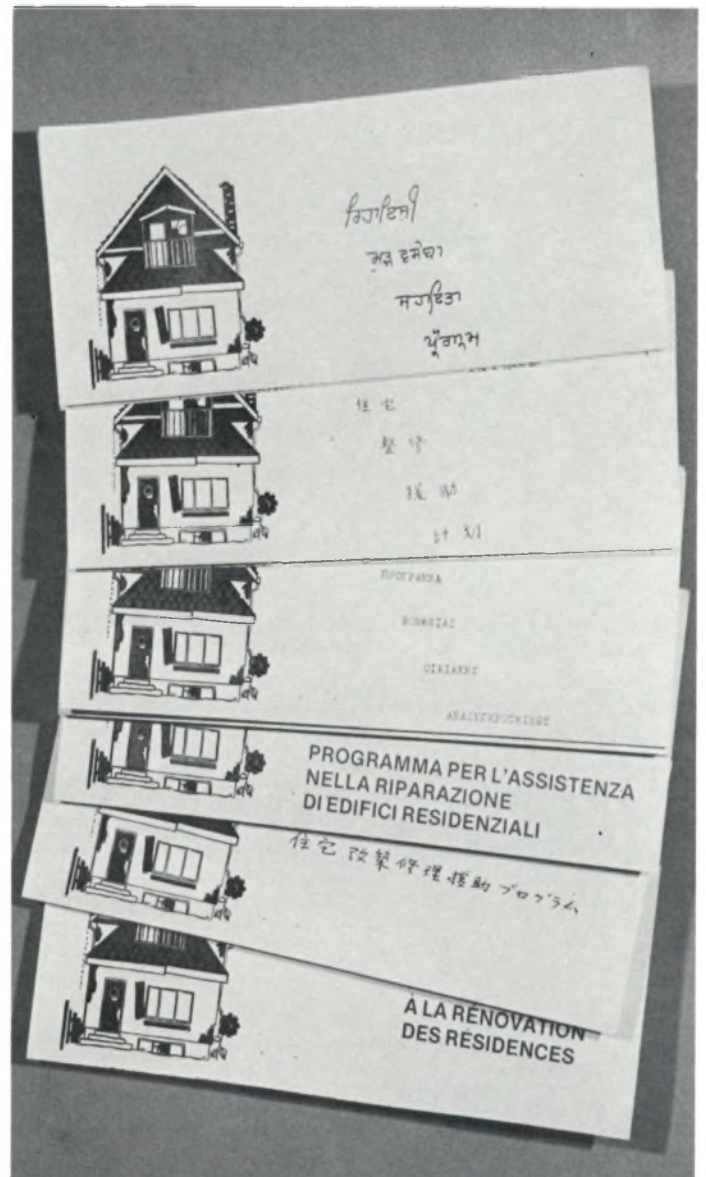
Ce dépliant d'information, succinct mais substantiel, est distribué en divers points tels les centres communautaires, les églises et les écoles. De cette façon, nous espérons développer les contacts existant entre les résidents et certains responsables dont les journalistes et chefs de groupes. Une enquête menée auprès de ces groupes d'origine fort diverse révéla que le dépliant original devait être traduit en japonais, en chinois, en grec, en italien, en pendjabi et en français.

Ce travail de traduction devrait être retardé par les modifications apportées au PAREL, en vue de:

- porter le prêt familial maximal de \$5,000 à \$10,000
- consentir des prêts à tous les propriétaires des quartiers PAQ quel que soit leur revenu (le plafond s'établissait auparavant à \$11,000), ainsi que des subventions en réduction de l'intérêt pour les chefs de famille gagnant annuellement moins de \$11,000
- porter la portion non réclamable de \$2,500 à \$3,750
- changer la méthode par laquelle l'emprunteur dont le salaire n'atteint pas \$11,000 peut être dispensé de rembourser une certaine partie de son emprunt. Dorénavant, le montant non remboursable dépendra à la fois du revenu de l'emprunteur et du montant global du prêt demandé.

D'autres moyens publicitaires ont été utilisés en vue de promouvoir ce programme:

- des affiches de 2' x 3' expliqueront brièvement les caractéristiques du programme
- le rédacteur du journal grec de Kitsilano, tout comme celui du journal chinois circulant à Eastside publieront un article préparé à partir des informations contenues dans le dépliant, après quoi la Société déterminera l'impact de ce message sur les lecteurs concernés.



Un dépliant détaillant le PAREL est disponible en diverses langues. De haut en bas, on retrouve le même texte en pendjabi, chinois, grec, italien, japonais et français.

A brochure explaining the RRAP program was translated into a variety of different languages. From top to bottom: Punjabi, Chinese, Greek, Italian, Japanese and French.



A new eavestrough is installed.

On procède à la pose de nouvelles
gouttières . . .

A sample of some of the repairs that
can be carried out under RRAP:

Quelques exemples de réparations pou-
vant être exécutées aux termes du
PAREL:

However, at the time, the Corporation had hired a promotion officer who was using a telephone poll to evaluate and monitor the type of response expected from the NIP areas.

Part of the evaluation process was the identification of the various ethnic groups as well as members' ages and desire for involvement in the program. On the basis of this study, CMHC decided to hire a multilingual translator who, accompanied by our promotion officer, visited each of the 30 housing units that had indicated no interest in the program. The results were somewhat startling. When the program was explained to them in their own language, we received 10 firm applications from the "ethnic" units that were visited. The accompanying chart on page 12 shows the variety of ethnic population in the NIP areas.

To a great degree, English is the language spoken within the home. However, where the RRAP program application is concerned, we are invariably dealing with older citizens in the community. Although they can speak English it is difficult for them to understand the ramifications of the RRAP program in a language that is not their mother tongue.

When the program began, CMHC thought that government assistance would be welcomed. However, it soon became evident that many of the residents we were dealing with were from countries which had been occupied by foreign governments or taken over by autocratic regimes to whom they had lost all their belongings. They were not prepared to trust government agencies, and we had to win their trust.

We feel confident that now a multilingual brochure is available the Corporation is on its way to gaining their confidence and we will be able to answer questions from all areas of the community.

Insulation is improved using fibre-
glass batts.

L'isolation est améliorée par l'usage
de nattes de fibre de verre.



Le besoin de traduire l'information à distribuer se manifesta dans le quartier de Queensborough, à New Westminster, où approximativement 20 pour cent des logements devaient être rénovés aux termes des programmes PAREL et PAQ. A toutes fins utiles, le point de saturation avait été atteint.

Parallèlement, la Société avait retenu les services d'un publicitaire qui, par le moyen du téléphone, recueillait et évaluait les données afin de définir le genre de réponses attendues dans les quartiers retenus pour l'implantation du PAQ.

Une partie de ce travail d'évaluation consistait en l'identification des divers groupes ethniques, de l'âge de ces groupes et de leur désir de participer au programme. A partir des renseignements recueillis de la sorte, la SCHL engagea un interprète multilingue chargé, avec l'aide du publicitaire, de rendre visite aux quelque trente foyers qui n'avaient pas manifesté d'intérêt envers le programme. Les résultats se révélèrent spectaculaires car, une fois informés des buts du programme dans leur propre langue, dix chefs de famille demandèrent fermement d'en bénéficier. Le tableau ci-après (page 13) indique la variété des groupes ethniques vivant dans les quartiers PAQ de Vancouver.

Dans une grande mesure, l'anglais est utilisé dans ces foyers, mais il nous arrive inévitablement d'avoir à traiter avec des personnes âgées, moins familiarisées avec cette langue que leurs descendants. Il est évident que, pour entrer dans les détails pratiques du programme, une aide "linguistique" s'avère indispensable.

Aux premiers stades du programme, la SCHL pensait que l'assistance gouvernementale serait favorablement accueillie par les intéressés. On découvrit plus tard, toutefois, que nombre des résidents visés par le programme provenaient de pays ayant été occupés par des forces étrangères ou soumis à des régimes autoritaires aux mains desquels ils avaient abandonné leurs possessions. Ces néo-canadiens n'étaient évidemment pas encore enclins à faire confiance à un organisme gouvernemental et un point primordial était précisément pour nous de gagner leur confiance.

C'est donc avec beaucoup d'espoir que nous distribuons notre dépliant multilingue, en ayant pour objectif de renseigner nos nouveaux compatriotes sur un mieux-être possible dans le domaine du logement et également de contourner les barrières linguistiques de notre communauté.



... ainsi qu'à celle du carrelage.

Hard at work laying a tile floor.

NIP/RRAP: Ethnic Breakdown:

Vancouver Neighbourhoods:

Kitsilano — 34,500 population		
British	29,620	— 85.9%
Greek	2,720	— 7.9%
German	1,556	— 4.5%
Others	604	— 1.7%
Cedar Cottage — 7,345 population		
British	2,776	— 37.8%
East Indian	1,520	— 20.7%
Austrian/German	522	— 7.1%
Italian	536	— 7.3%
Slavic	610	— 8.3%
Others	1,381	— 18.8%
Mount Pleasant — Ethnic percentage not available for Mount Pleasant but similar to Cedar Cottage.		
Downtown/Eastside — 2,700 population		
Chinese	81	— 3.0%
Japanese	243	— 9.0%
Native Indian	324	— 12.0%
British	1,080	— 40.0%
Other	972	— 36.0%
Queensborough — 2,445 population		
Asian	235	— 9.6%
British	680	— 27.8%
French	125	— 5.1%
German	110	— 4.6%
Italian	395	— 16.2%
Dutch	220	— 9.0%
Polish	35	— 1.4%
Russian	65	— 2.5%
Scandinavian	95	— 3.9%
Ukrainian	165	— 6.8%
Other	320	— 13.1%
Connaught Heights — 1,485 population		
Asian	15	— 1.0%
British	930	— 62.7%
French	115	— 7.7%
German	100	— 6.7%
Italian	30	— 2.0%
Dutch	30	— 2.0%
Hungarian	5	— .3%
Polish	45	— 3.0%
Scandinavian	85	— 5.7%
Ukrainian	40	— 2.8%
Other	90	— 6.1%
Mission — 2,500 population		
British	1,700	— 68.0%
Punjabi	800	— 32.0%

PAREL/PAQ: répartition ethnique

Région de Vancouver:

Kitsilano — population: 34,500

Britanniques	29,620	—	85.9%
Grecs	2,720	—	7.9%
Allemands	1,556	—	4.5%
Autres	604	—	1.7%

Cedar Cottage — population: 7,345

Britanniques	2,776	—	37.8%
Hindoustanis	1,520	—	20.7%
Autrichiens/Allemands	522	—	7.1%
Italiens	536	—	7.3%
Slaves	610	—	8.3%
Autres	1,381	—	18.8%

Mount Pleasant

Le pourcentage ethnique n'est pas disponible mais s'avère similaire à celui de Cedar Cottage.

Eastside-centre — population: 2,700

Chinois	81	—	3.0%
Japonais	243	—	9.0%
Amérindiens	324	—	12.0%
Anglais	1,080	—	40.0%
Autres	972	—	36.0%

Queensborough — population: 2,445, répartie de la façon suivante:

Asiatiques	235	—	9.6%
Britanniques	680	—	27.8%
Français	125	—	5.1%
Allemands	110	—	4.6%
Italiens	395	—	16.2%
Hollandais	220	—	9.0%
Polonais	35	—	1.4%
Russes	65	—	2.5%
Scandinaves	95	—	3.9%
Ukrainiens	165	—	6.8%
Autres	320	—	13.1%

Connaught Heights — population: 1,485, répartie de la façon suivante:

Asiatiques	15	—	1.0%
Britanniques	930	—	62.7%
Français	115	—	7.7%
Allemands	100	—	6.7%
Italiens	30	—	2.0%
Hollandais	30	—	2.0%
Hongrois	5	—	.3%
Polonais	45	—	3.0%
Scandinaves	85	—	5.7%
Ukrainiens	40	—	2.8%
Autres	90	—	6.1%

Mission City — population: 2,500 dont

Britanniques	1,700	—	68.0%
Pendjabis	800	—	32.0%

An Experiment with Tenant Participation in the Planning and Design of Public Housing

by Linden Holmen

Mr. Holmen, research manager with Project Design, is a research architect with Architecture and Planning, Professional Standards and Services, National Office, Central Mortgage and Housing Corporation.

This is the second of a three-part article on tenant participation in the planning and design of a public housing project in Winnipeg. (The first appeared in Vol. 11, no. 4.) This article completes the description of the experiment to the end of the preliminary design phase; it also outlines a number of developments which have taken place from the completion of the preliminary designs to the present. Some descriptive information has been included about the early phases of the project to help new readers understand the experiment better.

A Final Choice of Unit Designs

The tasks facing each of the two tenant teams was to finalize the selection and design of units for the project, decide on the location, and determine general characteristics of the exterior appearance of the units.

Tenants analyzing the various unit designs.

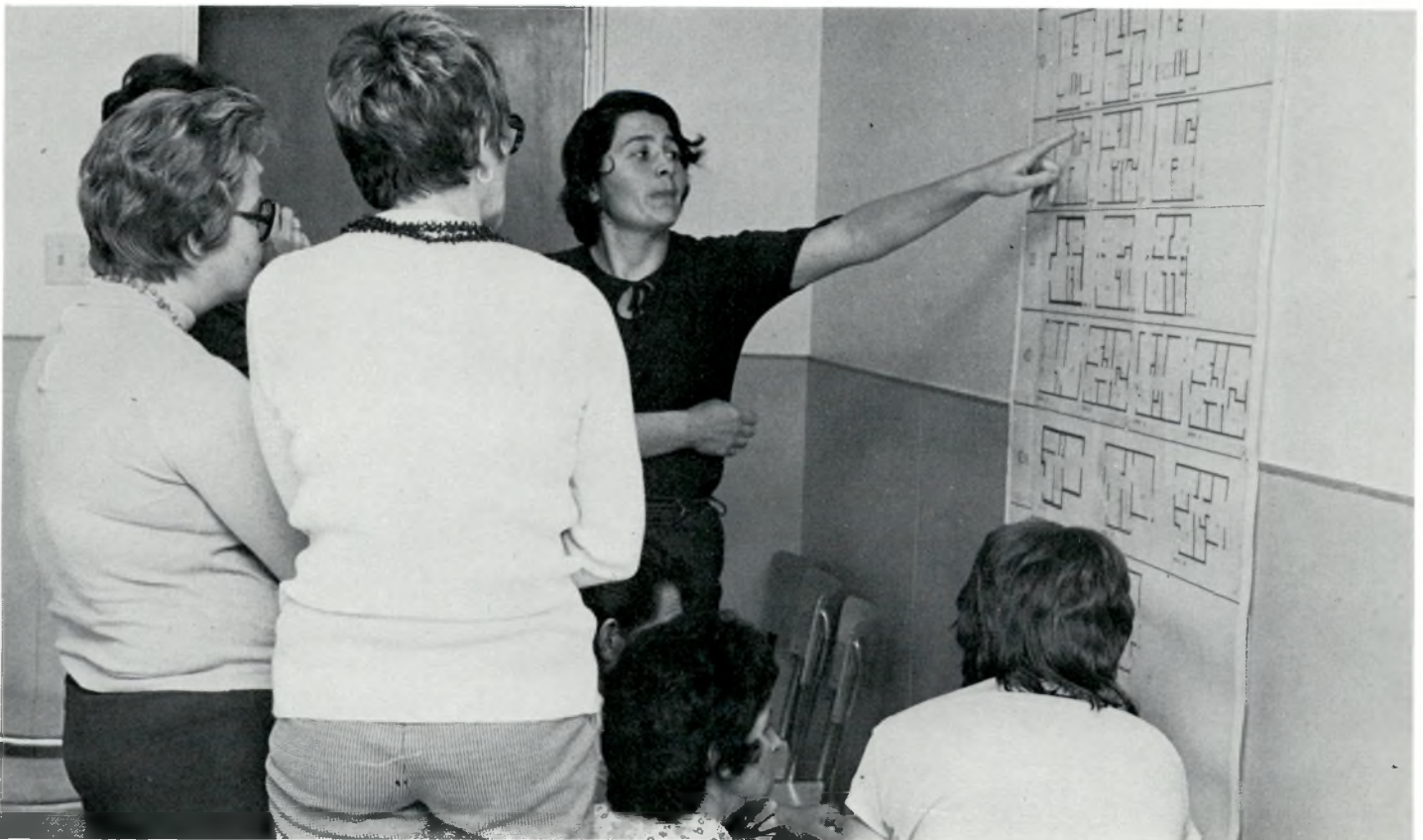
Les locataires examinent les divers modèles de logements.

Because of the cost constraints on the project imposed by the sponsoring Corporations (Central Mortgage and Housing and Manitoba Housing and Renewal), and the increased cost of building a variety of unit types, the project architect advised the co-ordinator that no more than two designs for each unit size (size is indicated by the number of bedrooms) should be allowed. This restriction was accepted by the tenants.

The co-ordinator then organized the tenants into groups corresponding to the unit size they had selected or for which they qualified and held a series of workshops for them to evaluate the options and select designs. This involved informal critiques of models and plans of the units in which tenants, the co-ordinator and architect voiced their opinions about the strengths and weaknesses of the designs.

Each group contained from three to five tenants which seemed ideal for discussion purposes. The main shortcoming of this arrangement was the difficulty faced by the co-ordinator in trying to respond to questions of all the groups working at the same time. Another problem for the co-ordinator was the large amount of preparation needed to complete material for the tenants' review. As was emphasized in the last article, in order to understand various unit designs, the tenants needed very realistic and detailed presentations.

At this stage of the project the architect began providing regular assistance through his office and, after a number of workshops, final unit designs were selected. One of the significant observations made by the co-ordinator was that



La participation du locataire dans le logement public

Linden Holmen

M. Holmen est architecte-rechercheur chargé de la conception des projets, Normes et services professionnels, Bureau national de la SCHL.

Ce qui va suivre constitue le second volet d'un article en trois parties consacré à la participation du locataire dans la conception de logements publics à Winnipeg, le premier ayant paru dans le Vol. 11, No 4. Cet article explique et décrit l'expérience entreprise vers la fin de la phase préliminaire de la conception et énumère certains faits qui se sont produits en cours d'exécution et ce, jusqu'à présent. Quelques informations d'ordre général permettent au lecteur non familiarisé avec cette réalisation de mieux en saisir les particularités.

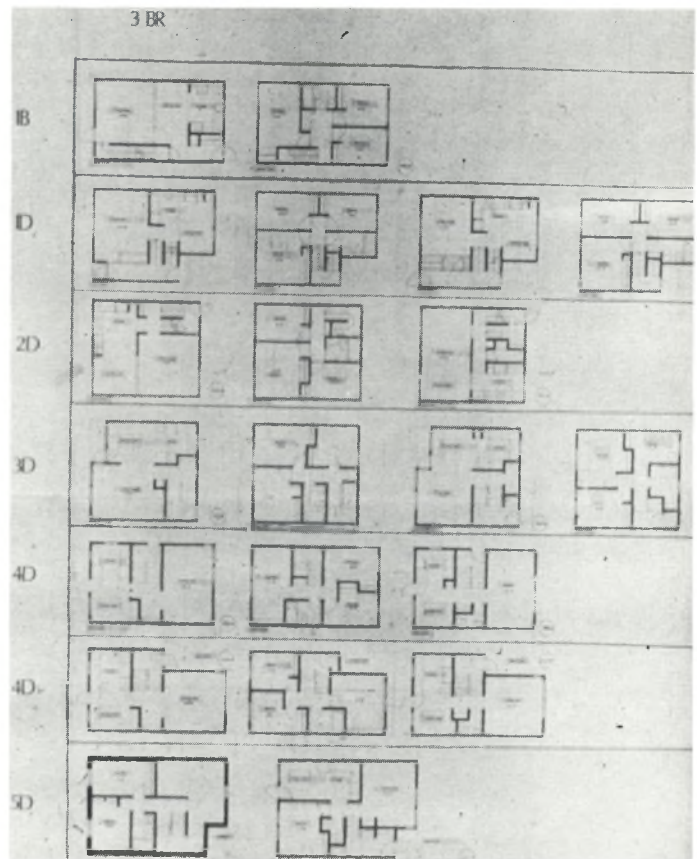
Le choix des caractéristiques

La tâche multiple des deux équipes de locataires consistait à sélectionner les unités du projet, à choisir les emplacements et à déterminer les caractéristiques générales de l'aspect extérieur de l'ensemble.

En raison de la politique de limitation des dépenses imposée par les deux organismes responsables, soit la SCHL et la Manitoba Housing and Renewal Corporation, sans mentionner les coûts additionnels de construction de divers types de bâtiments, l'architecte chargé de la supervision avisa le coordonnateur de ce que seulement deux modèles pour chaque taille d'unité seraient permis (la taille est représentée par le nombre de chambres), restriction qui fut acceptée par les locataires.

Le coordonnateur divisa ensuite les locataires en groupes correspondant à la taille de l'unité qu'ils avaient choisie ou à laquelle ils avaient droit et organisa des ateliers de travail pour leur permettre d'évaluer les options en présence et de choisir les modèles. Ces réunions permirent également aux locataires, au coordonnateur et à l'architecte d'exprimer leur opinion sur les aspects positifs et négatifs des modèles proposés.

Chaque groupe était composé de trois à cinq locataires, nombre idéal pour une discussion, mais la faille de cet arrangement était la difficulté devant laquelle se trouvait le coordonnateur lorsqu'il essayait de répondre à toutes les questions posées à la fois par les divers groupes. Un autre problème pour le coordonnateur était de préparer longuement les renseignements destinés à l'examen des locataires. Comme il a été mentionné dans le premier article, les locataires avaient besoin d'éléments clairs et précis afin d'être à même d'évaluer les différents modèles en connaissance de cause.



Plan de tous les appartements à trois chambres.

Diagrams of all three-bedroom unit designs developed.

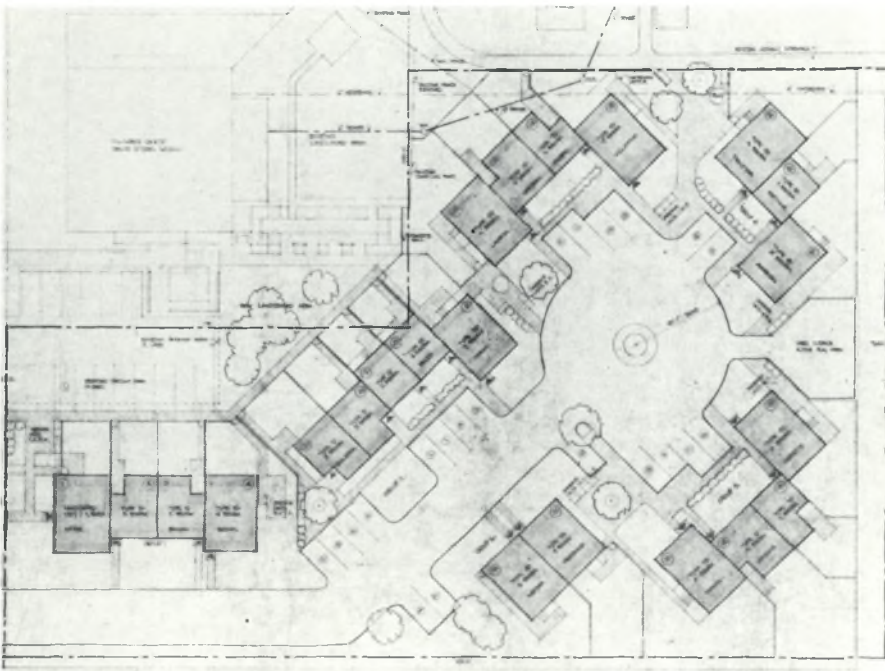
tenant preferences changed over the course of the meetings. This illustrated the difficulty of making design decisions quickly and the importance of giving tenants time to think about and discuss the issues before calling for a final decision.

Unit Location on Site

While design selection was going on, the co-ordinator began to help tenants determine the location of their unit on the site. The first step was to have tenants indicate their preference to the

co-ordinator anonymously. This approach was used to allay initial tenant concerns about not obtaining their preferred location. The co-ordinator then produced a unit layout himself based on the following factors:

- Tenant preferences for site location.
- Unit sizes and types selected by tenants.
- Determinants of the location for different unit types based on such factors as minimizing concentration of four and five bedroom units and the appropriateness of the unit for middle or end positions.

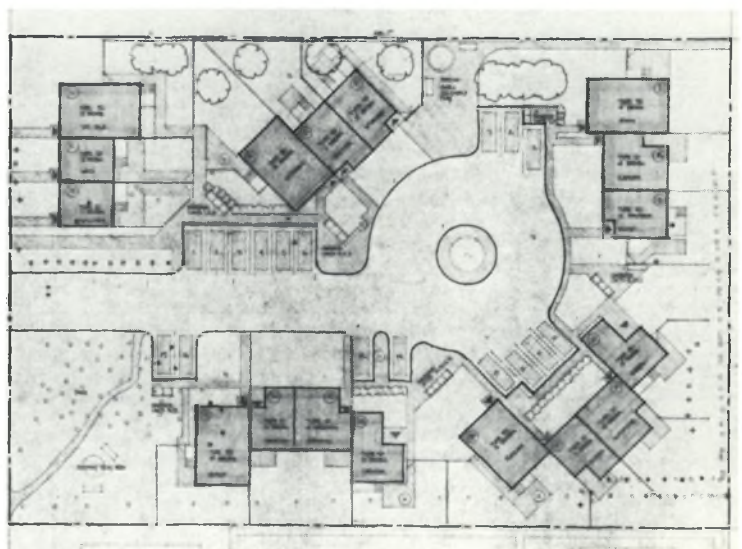


Final site plan and layout for site 1.

Plan définitif et tracé du site no
Un . . .

Final site plan and layout for site 2.

. . . ainsi que du site no Deux.



Parvenu à ce stade, l'architecte commença à prêter main forte aux locataires, toujours par le truchement de réunions de travail et on procéda à la sélection des modèles définitifs. Le coordonnateur ne manqua pas d'observer que les choix des locataires devaient varier à plusieurs reprises au cours des différentes rencontres, un fait qui illustre la difficulté de choisir rapidement et l'importance de donner le temps et les précisions nécessaires aux locataires avant de les laisser s'engager.

L'emplacement des unités

Pendant que la sélection des modèles s'effectuait, le coordonnateur commença à aider les locataires à choisir l'endroit où les unités seraient implantées. Le premier pas consistait à leur demander de faire savoir, anonymement, leurs préférences au coordonnateur. Ce procédé devait aider à éliminer les craintes initiales des locataires de ne pas obtenir les emplacements de leur choix. A l'aide des indications reçues, le coordonnateur proposa un plan exécuté en tenant compte des facteurs suivants:

- préférence des locataires pour un site donné
- taille et genre de logement sélectionnés par les futurs usagers
- localisation des différents types d'unités en s'efforçant de minimiser la concentration de logements de quatre et cinq chambres et en choisissant le modèle le plus approprié pour le centre et les extrémités de l'ensemble.

Le plan fut examiné par les locataires et il devint rapidement facile pour eux de déterminer si l'emplacement qui leur avait été imparti leur convenait. Les personnes satisfaites furent priées d'inscrire leur nom sur le plan et de se grouper en des points donnés, selon les degrés de sympathie qu'elles entretenaient avec leurs colocataires.

La sélection à toutes ses étapes fut laissée au choix des locataires, une méthode qui allait se révéler satisfaisante pour tous les intéressés. Le résultat final fut généralement positif, même si certains locataires durent adopter des solutions de compromis. Mais il ne s'agit là que de problèmes mineurs qui n'ont d'aucune façon amoindri le succès de l'entreprise.

L'architecte Leslie Stechesan répond aux questions des locataires.

Architect Leslie Stechesan answers questions asked by tenants.



The plan was reviewed by the tenants and it then became apparent to individuals whether or not they had achieved their desired location. Satisfied tenants were asked to write their names on the plan. This step introduced the factor of preferred neighbours and, since tenants had become well acquainted with each other, a number of tenants wished to change their location.

The selection process and the final selection were left to the tenants to resolve. This approach turned out to be successful and the tenants were able to agree on their unit location. Admittedly some tenants had to make compromises, but there were no problems serious enough to jeopardize the experiment or cause anyone to withdraw.

External Appearance

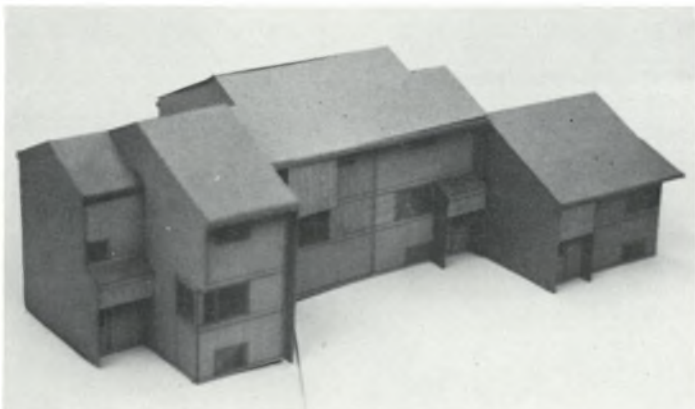
The co-ordinator and architect developed a number of drawings and models to illustrate options for external characteristics of the units. As in the case of unit design, tenants had great difficulty in understanding formal or diagrammatic presentations and reacted best to presentations which were very realistic and made in the form of sketches drawn in perspective and models. Tenants identified characteristics which they liked and these will become guidelines for the architect in producing final designs for the project. A variety of opinions were expressed, the main one being that tenants preferred a mixture of materials.

Opposition to Project

Soon after the start of the experiment an unplanned but very significant issue arose that also contributed to the experiment. It became evident that there was some opposition in the communities around both sites to the construction of a public housing project. A plan was therefore developed by the co-ordinator to establish a positive relationship with the communities in order to facilitate discussions with them and resolve their concerns. Among other things, the plan called for

Model of a housing cluster developed for the sites.

Maquette d'un ensemble de logements groupés.



personal contact between participants of the project and members of the local community in the homes of the tenants in an attempt to correct unfounded and derogatory images of public housing residents. The meetings became the forum for discussions on all concerns and issues raised by community residents. In effect, the plan extended the participation in the design of the projects to members of the local communities.

The results were mixed, but, on balance, quite successful. In one case, local people appreciated the efforts made to inform them of the project and the opportunity to voice their opinions about its design in response to their concerns. As a result, opposition has never materialized. Efforts in the other community were only partly successful. Some groups finally accepted the proposal, but one group remained opposed. However, there is little they can do to stop it because the project complies with existing zoning and is supported by MHRC and CMHC. The outcome suggests that extending the participatory process to the community will increase the acceptability and integration of social housing.

Continued Tenant Involvement

Since the end of the preliminary design phase in December, 1975, there have been developments in the project which indicate some of the effects of the design process that was used. As the preliminary design phase neared completion, and the co-ordinator's contract was about to expire, the tenants submitted a request to CMHC and MHRC to retain the co-ordinator throughout the working drawing and construction phase of the project to assist them in keeping informed about and involved in these phases.

There are many design decisions to be made in these stages of the project which are detailed but important, so the tenants wanted to be involved. The Corporations have supported the request and have provided an additional grant to extend the co-ordinator's services through to the completion of construction.

The tenants also requested they be allowed to play a more important role in the management of the completed project. The Corporations agreed. After a review with the co-ordinator of the types of management available, the tenants rejected a cooperative form mainly because of increased financial and management responsibilities and chose a greater role in selected areas within the public housing program. Both requests reflect tenants' interest in and commitment to the project.

Current Status and Next Steps

Working drawings for the project are nearing completion. The project should go to tender early this summer and construction start in late summer. Tenants should be occupying the project by the end of 1976.

The concluding article in this series will concern observations about the entire experiment.

Apparence extérieure

Le coordonnateur et l'architecte mirent au point un certain nombre de plans et modèles qui constituaient autant de choix pour l'aspect extérieur des unités. Dans le cas des plans de maisons, les locataires eurent beaucoup de difficulté à visualiser des épures trop techniques, accordant leur préférence à des dessins plus simples et plus réalistes, autrement dit plus accessibles à des profanes. Ils indiquèrent par ailleurs les caractéristiques qu'ils préféraient et cela aida l'architecte à tracer ses plans définitifs. Beaucoup d'opinions furent émises et notamment celle voulant que la majorité des locataires aient un goût prononcé pour une variété de matériaux de construction.

Opposition au projet

Peu après le commencement de l'expérience, un fait inattendu mais significatif se produisit sous la forme d'une certaine opposition au projet de la part des communautés voisines du lieu de construction. Le coordonnateur prit alors les mesures nécessaires pour établir le dialogue avec les opposants, discuter des points de vue en présence et arriver à une solution acceptable pour tous. Parmi les solutions avancées, le plan suggérait que des contacts personnels soient instaurés entre les locataires et les membres des communautés voisines, contacts qui devaient se matérialiser sous la forme de rencontres chez les locataires eux-mêmes. Ce rapprochement permit à tous les participants d'échanger leurs opinions sur divers sujets et de corriger l'image que certains se faisaient des résidents des logements publics. D'une façon générale, cette initiative allait non seulement aplanir les difficultés mais encore inclure dans le travail de mise au point du projet certains membres des communautés voisines, ce que l'on peut qualifier de succès. Les familles ainsi consultées et tenues au courant de la poursuite des travaux purent à leur tour donner leur opinion et exprimer certaines réserves. Le résultat de cette politique fut que l'opposition ne trouva jamais à se matérialiser et que les frictions furent généralement évitées, bien que des divergences d'opinion aient souvent été relevées. Cependant, il ne restait aux derniers opposants qu'à s'incliner, à la suite des règlements de zonage et de l'appui officiel de la SCHL et de la Société d'habitation provinciale.

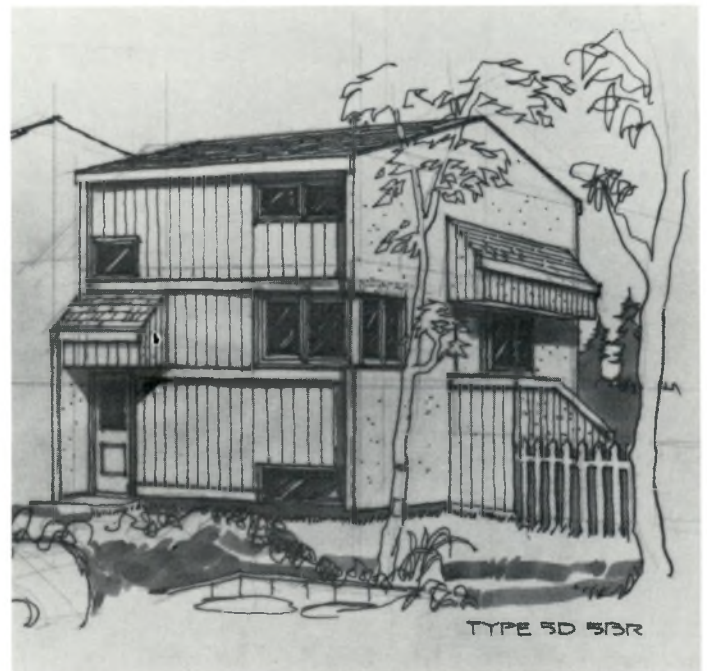
Les résultats déjà enregistrés laissent à penser que la participation et des échanges francs et directs entre les diverses parties permettront une intégration harmonieuse des logements sociaux au sein de la communauté existante.

La participation permanente des locataires

Depuis la fin de la phase préliminaire du projet, en décembre 1975, certains faits devaient éclairer le processus en cours. Peu avant la fin de cette phase, alors que le contrat du coordonnateur allait expirer, les locataires demandèrent à l'organisme fédéral du logement et à son pendant provincial que le contrat de cet expert soit prorogé afin de continuer à bénéficier de ses conseils tout au long des travaux. Cette demande, acceptée par les deux organismes en question, dénotait l'intérêt apporté au projet de la part des locataires.

Après avoir examiné avec le coordonnateur les diverses formes de gestion, les locataires repoussèrent l'idée de la forme coopérative, cette dernière accroissant frais et responsabilités, tout en revendiquant un rôle plus important dans l'administration du programme de logement public.

L'avenir s'annonce donc prometteur pour le projet, dont les plans de travail sont pratiquement achevés. Des appels d'offres seront lancés dans le courant de l'été et la construction devrait commencer dans les meilleurs délais. Selon les prévisions raisonnables, les locataires devraient être en possession de leurs logements vers la fin de l'année et le troisième et dernier article de cette série nous fournira une vue d'ensemble de cette expérience globale.



Croquis d'une unité vue de l'extérieur.

Artist's impression of a unit exterior.

Municipal Incentive Grant Program

Federal grants of \$1,000 per eligible unit are now available under Section 56.2 of the National Housing Act to municipalities approving the construction of medium density housing of modest price and size.

The new assistance provides an incentive for municipalities to develop more land for modest size housing units of medium density, and generally encourage the economic use of land. It is also designed to encourage municipalities and provinces to examine their development standards and by-laws in light of accelerated costs and to speed up the housing approval process.

In addition, the program will promote the development of lands which are already serviced while accelerating the development of subdivisions.

Provincial Approval

Prior to the implementation of this program in a province, the provincial government will designate those municipalities which are eligible to participate.

Eligibility Criteria

The grant will be made only for new dwelling units which have received a building permit between November 1, 1975 and December 31, 1978.

To be eligible for the grant, dwelling units must be constructed for permanent residency, be self-contained and connected to municipal piped services consisting of water and sanitary sewers, with roads which have at least a gravel surface, if not asphalt.

(a) Density:

For purposes of the program, two density ranges apply. For land that has been serviced for at least five years, the eligible density is 10 to 45 units per net acre. For all other land a density of 10 to 30 units per net acre will apply.

(b) Unit Size:

Dwelling units must be of a size which does not exceed the following criteria:

Dwelling Unit Type	Apartment Buildings (Net Area) sq. ft.	Other Forms of Housing (Gross Area) sq. ft.
Bachelor	400	—
1 Bedroom	600	650
2 Bedroom	800	900
3 Bedroom	1,000	1,100
4 Bedroom	1,200	1,300

(c) Unit Value:

The value of eligible dwelling units must be within the price limit established under the Assisted Home Ownership program for the municipality issuing the building permit.

Public Housing units and all units approved under the National Housing Act meeting density, size, and value criteria are eligible for the grant.

Similarly, mobile homes are eligible for the grant provided the unit carries the CSA certification number Z240, is securely fixed in place on site, is intended for permanent occupancy, connected to piped municipal services, and ready for occupancy.

How to Apply

(a) To ensure that adequate funds are set aside for payment of the grant upon completion of the unit(s), the municipality will complete CMHC form 1957 (Notice-Anticipated Grants) as each building permit covering an eligible housing unit is issued. This form will be sent to the CMHC office serving the area.

(b) When the unit is ready for occupancy, the municipality will complete CMHC form 1958 (Application for Municipal Incentive Grant) and forward it to the same CMHC office.

The municipality should submit sufficiently detailed information with the application to ensure that it can be processed without delay. This information will include a copy of the building permit or its equivalent, a sketch plan indicating the number of units and net acreage of the land, and the size, location and proof of value of the unit(s).

The municipality is to arrange, where necessary, for CMHC access to the site for those inspections required to verify unit sizes and their readiness for occupancy. It is anticipated that only one such inspection will be required.

Provided that all of the eligibility criteria have been met to the satisfaction of the local CMHC office, the grant will be paid within 30 days of the municipality's notification to CMHC that the units are ready for occupancy.

Complete details of this program are available from all local offices of CMHC.

Programme de subventions aux municipalités

En vertu de l'article 56.2 de la Loi nationale sur l'habitation, le gouvernement fédéral peut accorder des subventions de \$1,000 par logement admissible aux municipalités qui approuvent la construction d'habitations de densité moyenne, à prix modique et de dimension modeste.

Cette nouvelle forme d'aide a pour but d'encourager les municipalités à aménager plus de terrains pour la construction d'habitations de dimension modeste en vue de constituer des ensembles à densité moyenne et, d'une façon générale, d'encourager l'utilisation économique du terrain. Elle a aussi pour but d'inciter les municipalités et les provinces à réévaluer leurs normes et règlements régissant leur développement, en tenant compte de l'augmentation des coûts, et d'accélérer le processus d'approbation de la construction d'habitations.

De plus, ce programme permettra d'aménager des terrains déjà pourvus des services et de faciliter ainsi l'établissement de nouveaux lotissements.

Approbation de la province

Avant la mise à exécution de ce programme dans une province, il est entendu que le gouvernement provincial doit désigner les municipalités qui sont admissibles à ces avantages.

Critères d'admissibilité

La subvention ne sera accordée que pour les nouvelles habitations pour lesquelles un permis de construction ou un document équivalent a été émis entre le 1er novembre 1975 et le 31 décembre 1978.

La subvention n'est accordée que pour les habitations construites en tant que résidences permanentes constituant un logement complet, raccordées aux services municipaux de conduits d'eau potable et d'égout sanitaire ainsi qu'à des routes revêtues tout au moins de gravier.

(a) Densité:

Aux fins de ce programme, on tiendra compte de deux degrés de densité. Dans le cas de terrains munis de services depuis au moins cinq ans, la densité admissible est de 10 à 45 unités par acre nette. Pour tous les autres terrains, une densité de 10 à 30 unités par acre nette est établie.

(b) Dimension des logements:

La dimension des logements ne devra pas dépasser les normes suivantes:

Type d'habitation	Immeubles d'appartements (surface nette) pi. car.	Autres formes d'habitation (surface brute) pi. car.
Studio	400	—
1 chambre	600	650
2 chambres	800	900
3 chambres	1,000	1,100
4 chambres	1,200	1,300

(c) Valeur unitaire:

La valeur des unités de logement admissibles doit être dans les limites du prix établi dans le cadre du Programme d'aide pour l'accession à la propriété à l'égard de la municipalité qui émet le permis de construire.

Les logements publics et tous les logements approuvés en vertu de la Loi nationale sur l'habitation qui répondent aux critères relatifs à la densité, aux dimensions et à la valeur, sont jugés admissibles aux fins de cette subvention.

Les maisons mobiles sont également admissibles à la subvention à condition qu'elles soient conformes à la norme numéro Z240 de l'ACNOR, qu'elles soient installées en toute sécurité sur la place, destinées à être habitées d'une façon permanente, raccordées aux services municipaux de conduits principaux et prêtes pour l'occupation.

Comment en faire la demande

(a) Afin de s'assurer que des sommes suffisantes sont mises de côté pour le versement de la subvention, une fois les habitations achevées, la municipalité remplira la formule CMHC 1957 (Avis/Subventions prévues), lors de l'émission du permis de construction pour chaque habitation admissible. Cette formule sera alors adressée au bureau de la Société qui dessert la région en question.

(b) Une fois que le logement sera prêt à être occupé, la municipalité remplira la formule CMHC 1958 (Demande - Subvention d'encouragement aux municipalités) et l'adressera au même bureau de la Société.

En même temps que sa demande, la municipalité devrait fournir des renseignements suffisamment détaillés pour que cette demande soit examinée et acheminée sans délai. Il s'agit en l'occurrence d'une copie du permis de construire ou son équivalent, d'une esquisse du plan indiquant le nombre de logements et la superficie nette en acres du terrain ainsi que les dimensions, l'emplacement et la preuve de la valeur des logements. Cette valeur peut être déterminée par le prix de revient, un affidavit relatif au transfert du terrain ou par une évaluation municipale de l'habitation en question à laquelle on ajoute le facteur complémentaire pour rendre la valeur prisee équivalente à la valeur marchande.

La municipalité prendra les mesures nécessaires pour que des représentants de la Société aient accès aux propriétés en question afin d'y effectuer les inspections requises pour vérifier les dimensions des logements et se rendre compte qu'ils sont prêts à être occupés. Il est prévu qu'une seule inspection de ce genre sera nécessaire.

A condition que tous les critères d'admissibilité aient été observés à la satisfaction du bureau local de la Société, la subvention sera payée dans les 30 jours qui suivront la date à laquelle la municipalité informera la Société que les logements sont prêts à être occupés.

On peut obtenir des renseignements plus détaillés sur ce programme à tout bureau de la Société centrale d'hypothèques et de logement.

Assistance for Water Supply Projects

The federal government has developed a multi-million dollar program to help municipalities service more residential land.

Money is now available for eligible water supply projects through local offices of Central Mortgage and Housing Corporation.

This new assistance means that CMHC can help pay for all three municipal infrastructure services -- sanitary sewage collection and treatment, storm sewers, and now water supply projects as well.

Which Water Supply Projects are Eligible?

Water supply projects eligible for assistance are those that will provide for residential development in previously undeveloped areas. Generally this may include all or part of the construction of

- central water supply plants and facilities
- trunk water mains up to the subdivision to be developed.

Some water supply projects may serve an existing development as well as opening up land for a new residential development. In this case, only the portion of the project which opens up the new development is eligible for assistance.

The Priorities

CMHC will consider all proposals for water supply projects. But some priorities have been set.

The highest priority belongs to projects that follow comprehensive long-term land use plans.

Next come those projects that provide serviced land for low or medium cost housing.

Then come projects that will service land for quick start housing.

How Much Assistance is Available?

The terms and conditions of CMHC assistance for water supply projects are the same as the terms and conditions for sewage treatment and storm sewer projects:

- loans covering up to two-thirds the eligible cost of the project including a 25% loan and accrued interest forgiveness
- or
- grants up to one-sixth the eligible project cost.

Regional Water Supply Planning

CMHC can now also make planning grants to cover up to one-half the cost of preparing regional water supply plans.

Need Additional Information?

If your municipality is interested, full details should be requested from your nearest CMHC office. Also ask for a copy of our new publication "Assistance for Water and Sewerage Projects".

Aide aux projets d'approvisionnement en eau potable

Les municipalités ont besoin d'un plus grand nombre de terrains pourvus de services en vue de faciliter le développement résidentiel. Le gouvernement fédéral, conscient de ce fait, a établi un programme d'aide pour lequel il a affecté des millions de dollars.

Il met à la disposition des municipalités, par l'entremise des bureaux locaux de la Société centrale d'hypothèques et de logement, une aide financière pour aider à réaliser des projets admissibles d'approvisionnement en eau potable.

Cette nouvelle forme d'aide signifie que la Société peut maintenant aider à payer les trois principaux services municipaux d'infrastructure, à savoir le captage et le traitement des eaux d'égout sanitaire, l'aménagement d'égouts pluviaux et, plus récemment, l'équipement nécessaire à l'adduction de l'eau.

Quels sont les projets d'adduction de l'eau qui sont admissibles?

Les projets d'adduction de l'eau qui sont admissibles sont ceux qui faciliteront les développements résidentiels dans des secteurs non encore aménagés.

D'une façon générale, cela peut comprendre la totalité ou une partie de la construction ou de l'aménagement:

- d'une usine centrale d'approvisionnement en eau et l'équipement nécessaire;
- l'aménagement de conduites principales d'eau jusqu'aux lotissements à aménager.

Certaines installations d'approvisionnement en eau potable peuvent desservir un lotissement existant tout en facilitant l'aménagement d'un nouveau lotissement résidentiel.

Dans ce cas, seule la portion du projet qui facilite le nouveau développement peut faire l'objet d'une aide financière.

Les priorités

La Société examinera tous les projets d'approvisionnement en eau potable qui lui seront soumis, mais tous ces projets seront assujettis à un certain ordre de priorités.

On accordera la plus haute priorité aux projets qui résultent de plans d'ensemble prévoyant l'utilisation à long terme du terrain.

En second lieu, on s'occupera des projets de nature à offrir du terrain pourvu des services pour la construction d'habitations à coût modique ou moyen. Enfin, on encouragera les projets qui prévoient l'installation des services en vue de la mise en chantier prochaine d'habitations.

Quel est le montant d'aide accordée?

Les conditions et modalités de l'aide que la Société peut accorder aux projets d'approvisionnement en eau potable sont les mêmes que celles qui s'appliquent aux projets de traitement des eaux d'égout et d'aménagement des égouts pluviaux:

- des prêts s'élevant jusqu'aux deux tiers du coût admissible du projet et comprenant une remise de 25 pour cent du montant du prêt et de l'intérêt couru
- des subventions pouvant atteindre un sixième du coût admissible d'un projet.

Plans régionaux d'approvisionnement en eau potable

La Société peut aussi accorder des subventions pouvant s'élever à la moitié du coût de préparation de plans régionaux d'approvisionnement en eau potable.

Pour de plus amples renseignements

Si votre municipalité désire bénéficier de ce programme, vous devriez vous adresser immédiatement au bureau le plus proche de la Société afin d'en obtenir tous les détails. Demandez aussi un exemplaire de notre nouvelle publication "Aide pour les projets d'aqueduc et d'égout".

Construction of low-income housing and restoration in Montreal

(Extracts from the activity report of the housing and planning department of the City of Montreal.)



Photos — CMHC

Construction of housing for senior citizens is an important part of the program.

La construction de logements pour personnes âgées constitue une part importante du programme.

This article is a resumé of the plans that the City hopes to carry out in the field of housing over the next year.

These plans were developed as a result of experience acquired over the past few years which improved our understanding of housing problems and needs.

The success of former programs is reflected in the planning of 78 projects – a total of 7,810 units in 234 locations. Of this number, 5,578 have been finished and 722 are still under construction. In addition, eight renovation projects involving 185 units, of which 149 have been completed, also received the approval of municipal council.

Long delays in beginning some projects which have already been approved by Council are generally due to difficulties in land acquisition. In addition, delays that have occurred in the signing of master agreements between the federal and provincial governments have held up the approval of other projects that had already been planned.

These new master agreements in housing have the effect of substituting the Quebec Housing Corporation for the municipalities as the organization responsible for new low-income projects, with the exception of the City of Montreal. At the time the special program for 1975 was created, QHC preferred to make the municipal housing authority responsible for and administrator of the programs once they are completed.

1976 Program

The 1976 program foresees the construction of about 2,600 units. This achievement will contribute to rebuilding the oldest sections of town, increase the number of family housing units and create minimum residential accommodation for the elderly on city-owned land.

If City Council approves this plan, Quebec Housing Corporation will be able to set aside the funds necessary to achieve its housing goal as well as commission the municipal housing authority to act in its place to build projects and manage them.

As a result, City Council will instruct the Housing and Planning Department to consult municipal councillors and the people involved with specific programs – programs which will be submitted separately for Council's approval.

Construction de logements à loyer modique et restauration à Montréal

*(Extraits du Rapport d'activité du
Service de l'habitation et de l'urbanisme
de la ville de Montréal).*

La présente programmation constitue un exposé de l'action que la Ville souhaite voir entreprendre dans le domaine de l'habitation au cours de la prochaine année.

Cette programmation repose sur l'expérience acquise au cours des dernières années, expérience faite de connaissances de milieu urbain qui a permis d'affiner la compréhension des problèmes de logements et de mieux cerner les besoins.

La réalisation des programmes antérieurs s'est traduite par l'élaboration de 78 projets totalisant 7,810 logements répartis sur 23 emplacements. De ce nombre, 5,578 sont achevés et 722 en chantier. De plus, 8 projets de restauration touchant 185 logements, dont 149 ont été effectivement remis en état, ont également reçu l'approbation du Conseil municipal.

Les longs délais de mise en chantier de certains projets déjà approuvés par le Conseil sont généralement dus aux difficultés d'acquisition de terrains. De plus, les délais intervenus dans la signature des accords directeurs entre les gouvernements provincial et fédéral ont retardé la ratification d'autres projets déjà élaborés.

Ces nouveaux accords directeurs dans le domaine de l'habitation ont pour effet de substituer la Société d'Habitation du Québec aux municipalités comme maître d'oeuvre des nouveaux projets de logements à loyer modique à l'exception de la ville de Montréal, où ladite Société, lors de la Programmation Spéciale 1975, a préféré mandater l'Office municipal d'Habitation comme maître d'oeuvre et gestionnaire des programmes qui seront réalisés.

La programmation 1976

La Programmation 1976 prévoit la construction d'environ 2,600 logements dont la réalisation contribuera à restructurer les quartiers les plus anciens, à augmenter le nombre de logements familiaux et à créer sur l'ensemble du territoire de la Ville un équipement résidentiel minimum pour les personnes âgées.

L'approbation par le Conseil de cette programmation permettra à la Société d'Habitation du Québec de réserver, d'une part, le capital nécessaire à la réalisation du nombre de logements projetés et de mandater, d'autre part, l'Office municipal d'Habitation pour agir en lieu et place de ladite Société comme agent de réalisation et de gestion, le tout selon une entente qui devra être ratifiée par les autorités provinciales et municipales.

Les résidents âgés ont tiré le meilleur parti possible des logements mis à leur disposition.

Senior citizens have made their small apartments cozy places to live.

Photographies: SCHL



Costs

The average cost of construction, calculated on the basis of the most recent tender calls, is currently about \$25,000 per unit. The cost of building a QHC project, including construction, land acquisition, honorariums and other costs, is about \$30,000 per unit. The estimated cost of the present building program is \$78 million. QHC will assume the cost of financing the projects with help from CMHC.

Because rents are geared to the income of the occupants in these types of projects, there are usually operating losses. This deficit is shared as follows: 50% by CMHC, 40% by QHC and the remaining 10% by the City.

Housing Code and Grants

1975/76

The building code is already in effect in more than 35 different sections of the City and more than 25,000 units have been visited by inspectors in the past five years. During the last fiscal year, 7,000 units were visited, a total of 24,500 inspections; 3,750 units were restored of which 750 received grants for restoration. In addition, 750 decayed buildings were demolished with the aid of grants for that purpose. In all, about \$1 million in grants were paid out for restoration, for demolition and reconstruction and for demolition and clearance.

The Housing and Planning Department responded to 395 complaints related to the housing code and 783 cases were heard in municipal court of which 262 were solved. The Arbitration Commission received 135 appeals, of which 79 have been amicably solved. The housing clinic offered 225 consultations and more than 650 households received assistance in rehousing.

Neighbourhood offices gave 400 individual consultations and conducted more than 200 group meetings.

1976/77

During the next year, we expect to enforce the building code in 20 new areas and visit 15,000 units as well. We aim to restore 10,000 units of which 2,000 will receive restoration subsidies.

The neighbourhood offices will be particularly busy completing the necessary information for residents of low-income housing projects.

The Department will continue to send out its inspectors when it receives complaints related to the liveability of housing units.

Low-Income Housing Programs

1975/76

In all, 39 different programs were covered by the Housing and Planning Department in their last financial report, involving 1,736 units in 104 locations; 871 of them were placed under the jurisdiction of the municipal housing authority and are now occupied. In financial terms, these 39 programs represent an investment of \$43 million.

1976/77

The Department plans to start building 1,600 units in 41 different locations; 735 of these units will be administered by the municipal authority.

Urban Renewal

1975/76

The implementation of the Little Burgundy program continues and more than \$12 million was spent for land acquisition, repaving, public utilities and the creation of parks this year.

Preliminary work in the neighbourhood improvement program in Terrasse Ontario, Parc du Carmel and Saint-Henri Nord was begun and, in the case of Terrasse Ontario, part of the implementation was completed. This first part of implementation represented an expenditure of \$3.5 million.

Nineteen land clearance programs were prepared and the first, costing \$4.5 million, is about to be implemented. Land assembly programs along the Lachine Canal and in the Hochelaga-Maisonneuve area are now being prepared. A similar program is underway in Riviere-des-Prairies and was submitted to QHC for approval in May, 1976. A new, detailed renovation program in Little Burgundy, called Levis Park, has also been submitted to Council.

The 1975 special low-income housing program of 900 units and the 1976 program of 2,600 units were both presented to Council during the last fiscal year.

1976/77

We expect to spend \$8 million in Little Burgundy as well as for the implementation of the first parts of the improvement program in Terrasse Ontario, Parc du Carmel and Saint-Henri Nord. If one adds to that sum the cost of land acquisition for land banking and housing, a total of about \$12 million will be spent.

Conséquemment, le Conseil accordera au service de l'Habitation et de l'Urbanisme le mandat de consulter les conseillers municipaux et la population concernée sur les divers programmes spécifiques à réaliser. Programmes qui seront soumis séparément à l'approbation du Conseil municipal.

Coûts de réalisation

Les coûts moyens de construction, calculés sur la base des résultats des derniers appels d'offres s'élèveraient à environ \$25,000 par logement. Les coûts de réalisation de ces mêmes projets, englobant la construction, l'acquisition des terrains, les honoraires et frais divers, s'établiraient aux environs de \$30,000 par logement. Le coût estimé du présent programme est de l'ordre de \$78,000,000. Le financement des projets sera assumé par la Société d'Habitation du Québec avec l'aide de la Société centrale d'hypothèques et de logement.

Etant donné que, dans ces types de programmes, les loyers sont fixés en fonction des revenus des occupants, l'exploitation en est généralement déficitaire. Ce déficit est comblé à 90% par les subventions en provenance de la Société centrale d'hypothèques et de logement (50%) et de la Société d'Habitation du Québec (40%), la Ville en défrayant la balance (10%).

Le code du logement et les subventions: — 1975/76

L'application du Code du logement s'est effectuée dans plus de trente-cinq secteurs différents de la ville et plus de 25,000 logements ont été visités dans une période de cinq ans. Durant la dernière année budgétaire, 7,000 logements ont été visités, ce qui représente 24,500 inspections; 3,750 logements ont été restaurés dont 750 avec des subventions. De plus, 750 structures vétustes ont été démolies avec des subventions à la démolition. Au total, environ \$1,000,000 en subventions à la restauration, à la démolition-reconstruction et à la démolition-déblaiement ont été attribués.

Au cours de la dernière année budgétaire, 3,750 logements ont été restaurés.

During the last fiscal year, 3,750 housing units were restored.





Les autorités municipales chargées du logement ont pris en charge 871 logements à loyer modéré qui ont successivement été occupés.

The municipal housing authority has taken over jurisdiction of 871 low-income housing units which have since been occupied.

Le service de l'Habitation et de l'Urbanisme a traité 395 plaintes relativement au Code du logement, et 783 causes à la Cour municipale ont été étudiées dont 262 ont été entendues.

La Commission d'arbitrage, pour sa part, a reçu 135 appels, dont 79 ont été réglés à l'amiable.

La clinique du logement a offert 225 consultations et plus de 650 ménages ont reçu une aide pour le relogement.

Les bureaux de quartier ont accordé 400 consultations individuelles et plus de 200 rencontres de groupes se sont ajoutées à ce travail de communication.

— 1976/77

On prévoit, durant la prochaine année, couvrir 20 nouveaux secteurs par le Code du logement et visiter ainsi quelque 15,000 logements.

On vise à la restauration de 10,000 logements dont 2,000 recevraient des subventions à la restauration.

Les bureaux de quartier seront particulièrement mis à l'épreuve pour compléter les renseignements nécessaires à la définition des besoins des programmes de logements à loyer modique tels que perçus par les usagers.

Le service de l'Habitation et de l'Urbanisme continuera à envoyer des inspecteurs lorsque des plaintes relativement à l'habitabilité des logements lui seront adressées.

Programmes de logements à loyer modique:

— 1975/76

Dans l'ensemble, 39 programmes différents ont été traités au service de l'Habitation et de l'Urbanisme durant le dernier exercice financier, ce qui touche 1,736 logements sur 104 emplacements différents. 871 d'entre eux ont été livrés à l'Office municipal d'Habitation de Montréal et sont maintenant occupés.

L'ensemble des investissements des 39 programmes représente environ \$43,000,000.

— 1976/77

On prévoit mettre en chantier durant cette année, 1,600 logements situés sur 41 emplacements différents. Le service de l'Habitation et de l'Urbanisme livrera à l'Office municipal 735 de ces logements.

Rénovation urbaine

— 1975/76

La mise en oeuvre du programme de La Petite Bourgogne s'est poursuivie et plus de \$12,000,000 ont été dépensés pour des acquisitions de terrains et pour la mise en oeuvre de la réfection des pavages et des utilités publiques ainsi que pour l'aménagement de parcs.

Les travaux préliminaires des programmes d'amélioration de quartier Terrasse Ontario, Parc du Carmel et Saint-Henri Nord ont été ébauchés et le dossier de la mise en oeuvre d'une partie du programme de la Terrasse Ontario a été finalisé. Cette première tranche de la mise en oeuvre représentera des dépenses d'environ \$3,500,000.

Dix-neuf programmes de dégagement de terrains dispersés sur le territoire de Montréal ont été préparés et une première tranche représentant \$4,500,000 est sur le point d'être mise en oeuvre.

Le schéma d'aménagement des territoires environnant le Canal Lachine ainsi qu'un schéma d'aménagement dans les quartiers Hochelaga-Maisonneuve sont actuellement en préparation.

Le programme de remembrement de terrains dans Rivière-des-Prairies est en voie de réalisation et a été soumis à la Société d'Habitation du Québec en mai 1976.

Un nouveau programme détaillé de rénovation dans La Petite Bourgogne a été soumis au Conseil. Il s'agit du programme Parc de Lévis.

Enfin, la programmation spéciale '75 de logements à loyer modique, comprenant 900 logements et la programmation '76 en comprenant 2,600, ont toutes deux été présentées au Conseil durant le dernier exercice financier.

— 1976/77

On prévoit dans l'exercice financier prochain des dépenses d'environ \$8,000,000 dans La Petite Bourgogne ainsi que la mise en oeuvre des premières tranches des programmes d'amélioration de quartier Terrasse Ontario, Parc du Carmel et Saint-Henri Nord. Si on ajoute à cela les acquisitions de terrains pour fins de réserves foncières et d'habitation, environ \$12,000,000 seront dépensés à cette fin.

CMHC approves loans for public housing in New Brunswick

Central Mortgage and Housing Corporation has approved \$1,290,470 in federal funds to the New Brunswick Housing Corporation to assist in constructing public housing projects in Fredericton and Newcastle.

The CMHC loans cover 90 per cent of the capital costs with the remaining 10 per cent coming from the NBHC.

Two loans totalling \$765,770 were approved for a pair of 20-unit senior citizens' development in outlying areas of Fredericton. A loan of \$383,050 will be used for a project in Barkers Point and another loan of \$382,720 will be used for a Marysville project.

To control costs, both developments are following the design of units constructed earlier in Fredericton. Architects fees will be lower and builders will be familiar with the projects, thus allowing them to be more competitive in their bidding.

The two-storey, walk-up apartments will contain one-bedroom units, a communal lounge and laundry facilities.

A loan of \$524,700 was approved for the construction of 20 single-storey, semi-detached houses on Sunnyside Avenue in Newcastle. The units resemble conventional gable roofed houses and because of their design look like single detached houses.

There are ample playground and recreation facilities as well as most other community services right in the neighbourhood.

Operating subsidies on all three projects will be shared equally by the federal government through CMHC and the province through the NBHC.

All loans were provided under the public housing section of the National Housing Act for a term of 50 years at an interest rate of 10½ per cent.

CMHC aids family housing in Fort McMurray

An \$862,884 federal loan to the Alberta Housing Corporation, to cover 90 per cent of the capital costs of purchasing 24 units of the new Beacon Hill condominium development in Fort McMurray, for occupancy by low-income families was announced May 7.

The provincial housing agency will provide the remaining 10 per cent of the purchase cost.

The families will be housed in four two-bedroom, 16 three-bedroom and four four-bedroom units. They will have access to all the condominium facilities including the play areas and the service building.

This development will help alleviate a housing shortage for low-income families in Fort McMurray.

Rents for the units will be geared to the tenants' incomes. Operating costs will be shared equally by CMHC and the provincial authority.

Provided under the public housing section of the National Housing Act, the loan is for a term of 50 years at an interest rate of 10½ per cent.

Calgary site clearance program aided by federal funds

\$125,000 in federal funds will aid the City of Calgary with its site clearance program.

The money will be used in a joint federal, provincial and municipal effort to improve housing conditions in the city's Chinatown area.

Funding for the program is on a cost-sharing basis with 25 per cent coming from the federal government through CMHC, 25 per cent from the provincial housing agency and 50 per cent from the city of Calgary.

The lands to be cleared will eventually be used for housing and related activities.

Aide fédérale au logement public au Nouveau-Brunswick

Des prêts fédéraux d'un montant global de \$1,290,470 ont été consentis à la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick afin d'aider à la construction de logements publics à Fredericton et Newcastle.

Les prêts de la SCHL correspondent à 90 pour cent des coûts et la SHNB fournira les derniers 10 pour cent.

Les détails sont les suivants:

FREDERICTON — Deux prêts d'un montant total de \$765,770 serviront à édifier deux bâtiments comportant vingt logements pour personnes âgées dans une zone périphérique de la ville. Un prêt de \$383,050 aidera à construire un immeuble à Barkers et un second prêt de \$382,720 le deuxième bâtiment à Marysville.

Afin de maintenir les coûts, les deux immeubles seront construits d'après des plans déjà utilisés à Fredericton. Les salaires des architectes seront réduits et les constructeurs, familiarisés avec les projets, seront plus concurrentiels lors des appels d'offres.

Les immeubles de deux étages sans ascenseur comporteront des logements d'une chambre, un salon commun et une salle de lessivage. Le constructeur est la firme Topman Housing and Construction Company, de Fredericton.

NEWCASTLE — Un prêt de \$524,700 a été approuvé en vue de la construction de vingt maisons jumelées et à un étage le long de Sunnyside Avenue. Ces unités ressemblent aux traditionnelles maisons à pignons et donnent l'impression de maisons unifamiliales.

Elles seront construites à proximité de terrains de jeu et autres services communautaires par la firme Grand Falls Milling Company, de Grand Falls.

Les frais occasionnés par les trois complexes seront pris en charge à égalité par les gouvernements fédéral et provincial.

Les prêts LNH sont remboursables en 50 ans à un intérêt de 10½ pour cent.

Aide fédérale au logement familial à Fort McMurray

Un prêt fédéral de \$862,884 a été consenti à l'Alberta Housing Corporation afin que celle-ci puisse financer 90 pour cent des coûts relatifs à l'acquisition de 24 unités situées dans le nouveau condominium Beacon Hill à Fort McMurray, afin d'y loger des familles à faible revenu.

La société de logement provinciale fournira les derniers 10 pour cent du prix d'achat.

Les familles auront à leur disposition quatre logements de deux chambres, seize de trois chambres et quatre de quatre chambres en plus d'avoir accès à tous les services offerts par l'immeuble, y compris les zones récréatives.

Selon le directeur du bureau d'Edmonton de la SCHL, John Mick, cette initiative aidera à réduire l'insuffisance de logements pour familles à faible revenu de Fort McMurray.

Les loyers seront établis en fonction des revenus des locataires et les frais d'exploitation seront pris en charge par la SCHL et la province sur la base de 50 pour cent.

Consenti aux termes de la LNH, le prêt est remboursable en 50 ans et porte un intérêt de 10½ pour cent.

Preliminary May housing starts

Housing starts during May were at a seasonally adjusted annual rate of 271,700 for all areas according to preliminary figures issued by Central Mortgage and Housing Corporation. The April rate was 247,100.

Actual starts in urban areas in May were 22,377, an increase of 30 per cent from the 17,187 recorded in May of last year. During the first five months of 1976 starts totalled 75,563 dwelling units compared to 47,483 a year ago.

Starts of single detached dwellings during May totalled 9,538 compared to 9,008 in May 1975, an increase of 6 per cent. Starts of multiple dwellings were also up, 57 per cent to 12,839 from 8,179.

CMHC loan approved for senior citizens' housing in Chatham

Central Mortgage and Housing today has approved a \$2,263,795 federal loan to the Ontario Housing Corporation, to cover 90 per cent of the capital costs of a senior citizens' rental housing project in Chatham. The provincial housing agency will provide the remaining 10 per cent.

The loan will assist in the construction of a two-storey apartment building which will contain 113 one-bedroom units, one two-bedroom unit and six one-bedroom units designed for handicapped persons.

The building is located near shopping and public transportation facilities.

Rents will be geared to the tenants' incomes with an estimated annual subsidy of \$313,406 being shared equally by CMHC and the OHC.

Provided under the public housing section of the National Housing Act, the loan is for a term of 50 years at 10½ per cent interest.

CMHC loan aids mentally retarded of Quebec City

A \$55,000 federal loan to the Maison d'Hébergement L'Etoile Inc. will assist the non-profit group with the purchase and renovation of a home to accommodate mentally retarded adults.

The loan includes a non-repayable federal contribution of \$5,500 which will reduce the repayable portion of the loan by 10 per cent. Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP) funds of \$4,730 will also be made available to the group for renovations to the house.

The two-storey dwelling will house eight mentally handicapped adults and three houseparents. The house is located near most community services.

The loan, approved under the National Housing Act, is for a term of 35 years at eight per cent interest.

Non-profit family housing gets CMHC loan

The City of Ottawa Non-Profit Housing Corporation has received a federal loan and contribution totalling \$6,345,750, from Central Mortgage and Housing Corporation, to assist with the construction of 180 three-bedroom, back to back row housing units for moderate income families.

The federal contribution of \$634,575 will reduce the repayable portion of the loan by 10 per cent.

Completion of the development is set for September of this year, at which time a portion of the units will be acquired by a non-profit, co-operative housing association which is now being organized.

Provided under the non-profit section of the National Housing Act, the loan is for a term of 50 years at an interest rate of 10½ per cent. A federal interest reducing grant of \$10,966 per year will reduce the effective rate of interest to eight per cent.

Données préliminaires sur les mises en chantier de mai

D'après les chiffres préliminaires que la Société centrale d'hypothèques et de logement a communiqués aujourd'hui, les mises en chantier au cours du mois de mai, compte tenu des facteurs saisonniers, représentaient un taux annuel de 271,700 logements pour toutes les régions. Le taux pour le mois d'avril était de 247,100.

Le nombre réel de logements commencés au cours du mois de mai dans les régions urbaines s'est élevé à 22,377, soit 30 pour cent de plus que le total de 17,187 enregistré pour le même mois de l'année précédente. Au cours des cinq premiers mois de l'année, les mises en chantier ont totalisé 75,563 logements, par rapport à 47,483 l'année passée à même époque.

Les mises en chantier de maisons unifamiliales au cours du mois de mai ont atteint le chiffre de 9,538 par rapport à 9,008 pour la période correspondante de 1975, soit une augmentation de 6 pour cent. Le nombre d'habitations groupées dans des bâtiments multifamiliaux s'est chiffré par 12,839, une hausse de 57 pour cent par rapport au chiffre de 8,179 pour la même période de l'an dernier.

Aide fédérale au logement locatif pour personnes âgées à Chatham

Un prêt fédéral de \$2,263,795 a été consenti à la Société d'Habitation de l'Ontario, montant qui correspond à 90 pour cent des coûts de construction d'un ensemble de logements locatifs pour personnes âgées à Chatham.

L'organisme provincial du logement fournira les derniers 10 pour cent de l'ensemble qui sera construit sur le côté nord de McNaughton Avenue.

Il s'agira de bâtir un immeuble de deux étages comportant 113 logements d'une chambre, un logement de deux chambres et six unités d'une chambre destinées à des personnes handicapées. L'ensemble sera situé près d'un quartier commerçant et des transports publics.

Les loyers seront établis en fonction des revenus des locataires et des subventions de \$313,406 seront versées annuellement par la SCHL et la SHO sur la base de 50 pour cent chacune.

Consenti aux termes de la LNH, le prêt est remboursable en 50 ans à un taux d'intérêt de 10½ pour cent.

Aide fédérale à un groupe québécois sans but lucratif

Un prêt fédéral de \$55,000 a été consenti à la Maison d'Hébergement l'Etoile Inc. afin d'aider cet organisme sans but lucratif à acquérir et rénover une maison pour y soigner des adultes mentalement déficients.

Ce prêt comporte une subvention non remboursable de \$5,500, qui diminuera la dette de 10 pour cent et un montant additionnel de \$4,730 sera versé aux termes du Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) afin de procéder à des réparations.

La maison de deux étages située rue Eymard pourra recevoir huit malades et trois surveillants. Les services communautaires sont situés à proximité. Le prêt, autorisé aux termes de la LNH, est remboursable en 35 ans à un taux d'intérêt de huit pour cent.

Aide fédérale au logement familial à Ottawa

Un prêt fédéral, assorti d'une subvention, d'un montant global de \$6,345,750, a été consenti à la City of Ottawa Non-Profit Housing Corporation (Société de logement sans but lucratif de la ville d'Ottawa) pour aider à la construction de 180 logements de trois chambres construits en rangée et dos à dos, réservés à des familles à revenu modéré.

La subvention fédérale de \$634,575 réduira le montant à rembourser de dix pour cent. Les unités seront construites dans une zone délimitée par McCarthy Road et Plante Avenue.

La construction devrait être terminée en septembre de cette année, alors qu'une partie des logements seront acquis par un organisme de logement coopératif et sans but lucratif en voie de création.

Consenti aux termes de la LNH, le prêt est remboursable en 50 ans à un taux d'intérêt de 10½ pour cent. Une subvention en réduction d'intérêt d'un montant de \$10,966 par année réduira le taux d'intérêt de la dette à huit pour cent.

New agreement permits federal housing grants to municipalities

New federal/provincial agreements under which eligible municipalities in Manitoba, Alberta and Ontario will be able to obtain federal grants designed to stimulate the production of modest size, medium density housing have been announced.

Central Mortgage and Housing Corporation, the federal housing agency, will provide a \$1,000 grant to eligible municipalities for each unit of medium density housing, of modest size and price, for which the municipality has issued a building permit. All funds provided under this program come from the federal government.

Manitoba cities, towns and villages will apply directly to CMHC.

Alberta cities, towns and villages, will forward applications to the provincial government where they will be reviewed. Approved applications will then be passed to CMHC by provincial authorities.

Ontario cities, towns and villages, whose councils forward resolutions to the provincial government (Ontario Ministry of Housing) stating the funds will be used to facilitate housing production, will be issued a certificate of eligibility that will enable them to apply for the federal grants.

The program applies to new dwelling units that have received a building permit issued between November 1, 1975 and December 31, 1978. The housing units may be privately or publicly sponsored, and may be for ownership or rental.

The new assistance, announced last November as part of the Federal Housing Action Program, provides an incentive for municipalities to develop more land for modest size housing units at medium density, and generally encourage the economic use of land. It is also designed to encourage municipalities and provinces to examine their development standards and by-laws in light of accelerated housing costs and to speed up the housing approval process.

The dwelling unit must be constructed for permanent residency, be self-contained, and connected to municipal water and sanitary services and roads which have a gravel surface or better.

The value of eligible units must be within the price limit established under the federal Assisted Home Ownership Program for the municipality issuing the building permit.

For the purpose of the program, two density ranges apply. On lands that have been serviced for at least five years, the eligible density is 10 to 45 units per acre.

For all other lands a density of 10 to 30 units per acre will apply.

Eligible housing units will range in size from 400-square-foot bachelor suites in apartment buildings to 1,300-square-foot, four-bedroom units constructed in a form other than apartment buildings.

The \$1,000 grant will be paid to a municipality as each eligible unit becomes ready for occupancy.

Nouvel accord permettant le versement de subventions fédérales pour l'habitation à des municipalités

Un nouvel accord fédéral-provincial permettra à des municipalités du Manitoba, de l'Alberta et de l'Ontario d'obtenir des subventions fédérales destinées à stimuler la construction d'habitations de densité moyenne et de dimension modeste.

La Société centrale d'hypothèques et de logement, organisme fédéral du logement, versera \$1,000 aux municipalités admissibles pour chaque unité de densité moyenne et de prix et de dimensions modestes, pour laquelle la municipalité a accordé un permis de construire. Tous les fonds utilisés aux fins de ce programme proviennent du gouvernement fédéral.

Les villes et villages du Manitoba adresseront leurs demandes directement à la SCHL. Les villes et villages de l'Alberta adresseront leurs demandes au gouvernement provincial qui les examinera et les fera suivre à la SCHL.

Les cités, villes et villages de l'Ontario dont les conseils adresseront leurs résolutions au gouvernement provincial (Ontario Ministry of Housing) en précisant que les fonds seront utilisés pour accroître la construction de logements, recevront un certificat d'admissibilité qui leur permettra de solliciter des subventions fédérales.

La subvention sera accordée aux nouvelles habitations pour lesquelles un permis de construction a été émis entre le 1er novembre 1975 et le 31 décembre 1978. Cette nouvelle forme d'aide, annoncée au mois de novembre dernier dans le cadre du programme fédéral Action-logement, incite les municipalités à aménager des terrains nouveaux destinés aux logements de densité moyenne et favorise l'utilisation économique du sol. Elle encourage de plus les municipalités et les provinces à réévaluer les normes et règlements régissant leur développement, en raison de l'augmentation des coûts et afin d'accélérer le processus d'approbation de la construction.

Les habitations doivent être construites pour la résidence permanente et constituer un logement autonome, être raccordées aux services municipaux de conduites d'eau potable et d'égout sanitaire ainsi qu'à des routes revêtues tout au moins de gravier.

La valeur des unités de logement admissibles doit rester dans les limites du prix établi dans le cadre du Programme d'aide pour l'accession à la propriété à l'égard de la municipalité qui émet le permis de construire.

Aux fins de ce programme, on tiendra compte de deux degrés de densité. Dans le cas de terrains munis de services depuis au moins cinq ans, la densité admissible est de 10 à 45 unités par acre nette. Pour tous les autres terrains, une densité de 10 à 30 unités par acre nette est établie.

Les logements admissibles auront des superficies variant de 400 pi. car. pour les studios dans des immeubles d'appartements à 1,300 pi. car. pour des logements de quatre chambres sous une forme autre que les immeubles d'appartements.

La Société versera la subvention de \$1,000 aux municipalités en question à mesure que chaque logement admissible sera prêt à être occupé.

CMHC approves loan for Calgary housing experiment

Central Mortgage and Housing Corporation has approved federal funds to help Alberta Housing Corporation finance a pilot project to integrate senior citizen's housing into existing neighbourhoods.

AHC is constructing a pair of architect-designed housing units, each containing six suites for senior citizens, in the Bankview and Capital Hill districts of the city. The federal government under its National Housing Act will make an annual contribution to the project equal to 50 per cent of its operating loss or \$15,948. The operating loss is the difference between project operating expenses and the amount of rent the senior citizen is able to pay.

The construction of these houses is an attempt to up-date the housing stock in older areas by replacing units that are beyond repair with new units that will fit onto a typical 50-by-120 foot inner city lot.

This technique of fitting new accommodation onto existing lots is called "infill" housing. It permits housing agencies to meet the shelter needs of groups, such as senior citizens, without clearing away good houses to make room for large, new buildings. Should this AHC project prove successful, the provincial agency has plans to build several more "infill" units on scattered sites in the city during 1976.

The two pilot developments were initiated by the Elder Statesmen Group of Calgary, the housing arm of the Senior Citizens' Central Council. This group spent many hours discussing the housing needs of elderly citizens, who could no longer afford their single family homes, with architect Ian MacDougall, who designed the new units. Fitting the houses onto the existing lots will provide the elderly with housing they can afford and allow them to remain in their familiar neighbourhoods.

July start for Mohawk Gardens redevelopment

Construction in the \$25 million Mohawk Gardens redevelopment project in Hamilton will begin in July. Mohawk Gardens is located in the Burkholme area on Hamilton Mountain.

Redevelopment will take place in four phases during a three to five year period. Central Mortgage and Housing Corporation and Ontario Housing Corporation have approved phases one and four, which will be developed concurrently.

The entire project will see a total of 626 new housing units built under a variety of rental and ownership programs. Approximately 60 per cent of the units will be developed under various family and senior citizen rental housing programs. The remainder will be developed under ownership plans.

The new units will replace 423 war-time houses on the 66-acre site. Another 82 units built on the site in 1957 will be retained.

Tenders for demolition for phases one and four were called March 31.

Phase one will involve demolition of 74 houses east of Wentworth St. and north of Franklin St., and the construction of 103 single family units.

Phase four, located south of Mohawk Rd., will replace 37 houses with a three to six-storey complex for 170 senior citizens.

All the families now occupying units in phases one and four will be relocated in other housing projects on Hamilton Mountain. Those wishing to apply for the new units in Mohawk Gardens will have the opportunity to do so.

Local residents and three levels of government were involved in the redevelopment planning process.

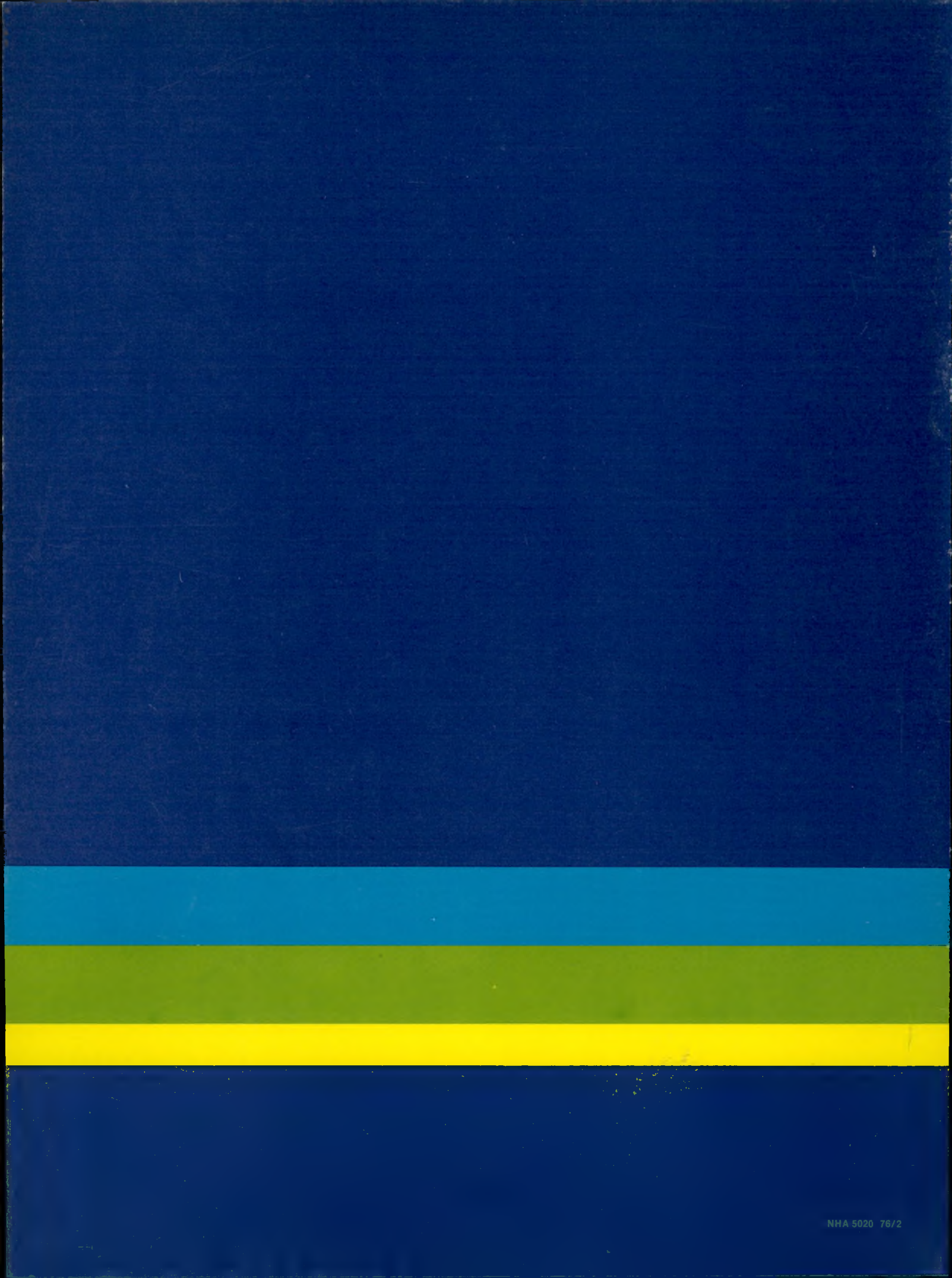
Cost of demolition and any additional services required for phases one and four will be shared 75 per cent by the federal government, through CMHC and 25 per cent by the province through OHC.

The complete project will contain single-family units, semi-detached units, link housing (houses linked by garages) and quadruplexes, as well as the senior citizen units.

The City of Hamilton, OHC and CMHC are negotiating to develop a piece of property behind the senior citizen complex as a bowling green for the use of all senior citizens on Hamilton Mountain.

Phases two and three will probably begin before the summer of 1979.

The wartime houses currently occupying the site were collected from various parts of the city under a 1955 federal/provincial agreement and placed on permanent foundations in Mohawk Gardens.



living
places

Cadres
de vie



Central Mortgage
and Housing Corporation

Société centrale
d'hypothèques et de logement

Table of Contents

2	Graduate Scholarship Program
8	1010 Sinclair
14	Henderson House
20	Birth of a Housing Cooperative
26	Tenant Participation in Public Housing Design (Part III)
34	AHOP Assistance for Biggar
38	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, News and Information Division, Central Mortgage and Housing Corporation, Ottawa, K1A 0P7.

Design/Conception graphique: Maynard Douglas

Table des matières

3	Les bourses d'études
9	1010 Sinclair
15	La Maison Henderson
21	La naissance d'une coopérative
27	La participation des locataires dans le logement public (Partie III)
35	L'aide du PAAP pour Biggar
39	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, Division de la rédaction et de l'information Société centrale d'hypothèques et de logement, Ottawa, K1A 0P7.

Graduate Scholarship Program "Open Competition" a First in 1976

by Richard Peddie

Mr. Peddie is senior research planner, Co-ordination, Policy and Research, at the National Office of Central Mortgage and Housing Corporation.

During the week of May 17 a small group of men and women from across the country gathered at the National Office of Central Mortgage and Housing Corporation to recommend to CMHC management which of nearly 400 applicants should receive graduate scholarships in housing and related fields.

This group included CMHC employees, representatives of the business community, university and college professors and public servants from other governments and federal departments. They were brought together largely through the efforts of CMHC personnel in National Office, the regional offices and branches who nominated outstanding people they had come to know in their daily contacts with the development industry, planners, academics and other government officials.

Although six members had been on the committee in previous years, most were participating in the evaluation process for the first time. Former members provided an invaluable link in the development of the program and in helping new members settle down to the demanding task of evaluating an extremely diverse group of applicants proposing to participate in doctoral and master's programs in a broad range of professional fields.

This was the tenth year Dr. Gerry Carrothers, Dean of Environmental Studies at York University, had served as special adviser to the Scholarship Program. Much of the credit for the speed and smoothness of awarding scholarships must go to Dr. Carrothers and the processing system he had developed and to Eileen Cochrane, fellowships and scholarships officer, who handles the massive amount of paperwork involved. Several hundred applications are evaluated by at least two, and often as many as seven, different people before a final decision is reached.

The CMHC Graduate Scholarship Program plays an extremely important role in higher education and training in the housing field in Canada. Although some agencies, such as the

The selection committee reviews applications for CMHC scholarships.

Les membres du comité de sélection examinent les demandes des candidats aux bourses de la Société.

CMHC photos
Photographies SCHL



Les bourses d'études supérieures de la SCHL

Richard Peddie

M. Peddie est préposé à la planification de la recherche, secteur de la coordination, Propositions et recherche, Bureau national de la SCHL.

Au cours de la semaine du 17 mai, le Bureau national accueillait un petit groupe d'hommes et de femmes venus de diverses parties du pays afin de recommander à la haute direction de la Société ceux qui, parmi près de quatre cents candidats, devraient toucher une bourse d'études supérieures portant sur le logement ou les domaines connexes.

Ce groupe se composait de délégués de la Société, d'hommes d'affaires, de professeurs des niveaux universitaire et collégial, ainsi que de fonctionnaires affectés à d'autres paliers gouvernementaux ou ministères fédéraux. Leur réunion était en grande partie le fruit des efforts déployés par le personnel du Bureau national, des bureaux régionaux et des succursales qui avaient choisi des personnes éminentes que leurs contacts quotidiens avec les industriels de la mise en valeur, les urbanistes, les représentants universitaires et les hauts fonctionnaires gouvernementaux leur ont permis de connaître.

Sans l'aide dispensée par les employés de la Société, il n'aurait pas été possible de former un comité d'adjudication aussi compétent.

Il s'agissait, pour la plupart, d'une première expérience en la matière, mais six d'entre eux avaient déjà assumé la fonction d'évaluateur au sein d'un tel comité dans le passé. Leur concours s'est révélé un atout précieux pour le perfectionnement du programme, et il a aidé les nouveaux membres à s'acquitter de la tâche ardue d'évaluer un groupe très varié de candidats désireux de s'engager dans des études de doctorat ou de maîtrise rattachées à une vaste gamme de professions et de disciplines.

M. Gerry Carrothers, doyen des études sur l'environnement à l'Université York, siégeait pour une dixième fois à titre de conseiller spécial. La plus grande part de mérite en ce qui concerne la rapidité et la bonne marche de l'adjudication des bourses revient au Dr Carrothers et au mode d'attribution qu'il a élaboré, de même qu'à Mme Eileen Cochrane, agent des bourses d'études et de perfectionnement, qui se charge du travail ardu que représentent la correspondance et les écritures. La Société a reçu des félicitations à ce sujet et elle peut se flatter avec raison d'utiliser un processus par lequel plusieurs centaines de demandes sont évaluées par au moins deux et souvent jusqu'à sept personnes, avant qu'une décision finale ne soit prise.

Le programme d'études supérieures de la Société joue un rôle très important dans l'enseignement supérieur et dans la formation dispensée dans la sphère de l'habitation au Canada. Des organismes tels que le Conseil des Arts du Canada octroient quelques bourses d'études en affaires urbaines et régionales chaque année, mais nul programme ne pourrait rivaliser avec celui que parraine la Société. Compte tenu de la valeur des demandes, celle-ci accorde environ une centaine de bourses annuellement à des étudiants engagés dans un des nombreux domaines reliés au logement; sont compris diverses ramifications de l'urbanisme, la conception, les études sur l'environnement, le développement communautaire et d'autres professions de même que les disciplines conventionnelles telles que la géographie, l'économie et la sociologie.

Au cours des deux dernières années, le programme s'est orienté de plus en plus vers les études qui traitaient d'aspects particuliers de l'habitation auxquels s'intéresse la Société. Règle générale, cette tendance a eu pour effet de faire diminuer le nombre de demandes marginales et d'accentuer le nombre de programmes d'études intéressants qui s'insèrent dans la sphère pertinente.

Dans l'ensemble, 89 bourses ont été décernées pour 1976-1977 à des étudiants qui poursuivront leurs études à plein temps, tant au Canada qu'à l'étranger. Trois exemples illustrent d'ailleurs l'éventail des études suivies: David Cliche, étudiant à l'Université de Montréal, vise une maîtrise en aménagement (architecture) et fera porter ses études sur les problèmes de logement dans le Nord; il se propose de diriger ses recherches sur la situation qui prévaut à Ross River, au Yukon; Margaret Milroy étudiera à l'Université de la Colombie-Britannique en vue d'obtenir une maîtrise en urbanisme avec spécialisation en analyse de la propriété immobilière; enfin Marcia Procos se verra attribuer une maîtrise en gestion des affaires publiques à l'Université Dalhousie, et ses recherches porteront sur la façon dont le secteur public pourvoit aux besoins résidentiels des familles monoparentales. On peut s'attendre à ce que ces recherches nous livrent des documents utiles et des gens bien préparés à une carrière dans ce domaine d'application.

Canada Council, offer a few scholarships in urban and regional affairs each year, no other program compares in scope with the CMHC program. Each year the Corporation awards about 100 scholarships, depending on the quality of the applications, to students in a great range of fields associated with housing: included are various branches of planning, design, environmental studies, community development and other professional areas, as well as traditional disciplines such as geography, economics and sociology.

Over the last two years the program has placed greater emphasis on housing aspects of interest to the Corporation. In general this has served both to reduce the number of marginal applications and to increase the number of interesting programs of study within the field itself.

Although 89 awards were given for 1976/77 to students pursuing regular degree programs within Canada and abroad: three examples serve to illustrate the range of studies – David Cliche a student at the Université de Montréal studying for the maîtrise en aménagement (architecture) will be concerned with housing problems in the North and plans to focus his program on a practical situation at Ross River in the Yukon; Margaret Milroy will be going to the University of British Columbia to study for a master's degree in urban planning with a speciality in real estate analysis and Marcia Procos will be obtaining a master's degree in public administration at Dalhousie University with a research interest in how the

housing needs of single parent families are catered for by the public sector. These programs will probably result in useful research reports and in people adequately prepared to enter the housing field.

This year the Corporation took a radical step in inviting applications from people who would be following imaginative programs of study in the field but not necessarily within the confines of a university. This introduction of the "open competition" meant in fact that an applicant could propose to study in an institutional setting (such as a community college or a university) or in a more applied situation (like a new town development corporation or with a firm experienced in building houses).

Three awards were given this year through the "open" route. One to Leo Zrudlo a doctoral student of architecture involved with Inuit groups in designing housing and settlements in northern Quebec. Another to a Montreal student, Richard Morin, studying the politics of rehabilitation in Canada and Europe, and spending a year on an exchange program at Aix-en-Provence. The third to a member of the Oshawa Housing Authority and a quality supervisor at General Motors, Tony Peleshoc, to undertake an intensive two-year course in property management at George Brown College in Toronto. A large number of awards can be expected in future years as the program becomes better known and its scope for imaginative programs of study becomes more widely appreciated.

The Corporation expected several things of candidates in this competition. First, that high personal and educational standards would continue to apply. Second, that the applicant would have a strong commitment to a career in the housing field. Third, that the program of studies would focus on one of

Housing problems in the north will be studied by a fellowship winner. This community of homes built in Faro, Yukon Territory is an example of northern housing.

Les problèmes de logement dans le Nord seront examinés par un autre boursier qui prendra comme exemple l'agglomération de Faro, dans le territoire du Yukon.



Cette année, la Société a rompu avec la tradition en sollicitant les demandes de candidats désireux de suivre un programme d'études à caractère original dans un domaine pertinent, mais non nécessairement dans une université. Cette initiative d'un concours libre signifiait en réalité qu'un candidat pouvait se proposer de suivre un programme d'études dans un établissement (université ou collège communautaire) ou dans un milieu plus pratique (société qui procède à l'aménagement d'une nouvelle ville ou une firme spécialisée en construction de maisons). La Société s'attendait à plusieurs choses de la part des candidats inscrits à ce concours: en premier lieu, une motivation personnelle élevée et des normes d'enseignement supérieures; en deuxième lieu, que le candidat ait de fortes aspirations à faire carrière dans le domaine de l'habitation; en troisième lieu, que le programme d'études se centre sur l'une des quatre sphères qui préoccupent la Société: l'appréciation des programmes d'habitation, la planification et la livraison de logements dans les régions éloignées,

les améliorations à apporter aux résidences, et enfin le modèle communautaire. Les candidats les plus prometteurs devaient se présenter à une entrevue menée en profondeur par un petit comité qui comprenait des employés affectés à différents secteurs de la Société.

Trois candidats se sont vu décerner une bourse dans le cadre du concours libre. Léo Zrudlo, étudiant au niveau du doctorat en architecture, oeuvrait avec les Inuit à la conception de logements et d'établissements dans le Nouveau-Québec. Un élève de Montréal, Richard Morin, étudie les principes en matière de remise en état au Canada et en Europe, et a

Le Bishop Cridge Centre est un projet financé aux termes de la LNH et destiné aux familles monoparentales. Les réactions du secteur public face aux besoins en logements des familles seront étudiées par l'un des boursiers.

Bishop Cridge Centre is an NHA-financed project for single-parent families. How the public sector responds to the housing needs of these families will be researched by an award winner.



four areas of concern to CMHC: housing program evaluation, planning and delivery of housing in remote areas, housing and residential improvement, and community design. The most promising applicants were also subject to a rigorous interview with a small core committee including Corporation employees in the various fields of interest.

All in all, the Graduate Scholarship Program reflects the interests and problems facing the Corporation as the national housing agency. Studies of Fellowship recipients over the last decade have shown that the program has contributed significantly to the supply of well-trained people active in the field. Not only has it helped in the training of university teachers, professional planners, housing consultants and the like, but also a wide range of Corporation employees. The Scholarship Program is not an abstract, academic program but a critical link between the Corporation and those it serves and an important part of the federal presence in housing education.

Federal funds allocated to the entire scholarship program for 1976-77 total \$965,000. This includes provisions for fellowship renewals by previous award winners. Successful candidates this year will each receive a stipend of \$4,500 in addition to university tuition fees, travel allowance and child support allowance, if necessary.

Housing in Toronto has been rehabilitated and converted to apartments. One of the winners in the "open competition" is studying the politics of rehabilitation in Canada and Europe.

Des logements décrépits de Toronto ont été restaurés et convertis en appartements. L'un des vainqueurs de la "compétition ouverte" étudie les politiques de restauration suivies au Canada et en Europe.



passé un an à Aix-en-Provence, dans le cadre d'un accord relatif aux séjours au pair. Tony Peleshoc, membre de la Commission de logement d'Oshawa et surveillant des normes de qualité chez General Motors, s'est vu octroyer la troisième bourse en vue de suivre un cours intensif en gestion immobilière d'une durée de deux ans au collège George Brown de Toronto. Dans les années qui suivront, des bourses seront accordées en plus grand nombre, à mesure que le programme sera mieux connu et que la portée des projets d'études à caractère imaginatif ralliera de plus en plus les suffrages.

Le programme d'études supérieures reflète fidèlement les préoccupations et les problèmes auxquels la Société est confrontée dans l'exécution de son mandat à titre d'organisme national d'habitation. L'étude des candidats qui ont bénéficié d'une bourse de perfectionnement au cours de la dernière décennie a révélé que le programme a contribué sensiblement à former des gens bien préparés à oeuvrer dans la discipline donnée. Non seulement a-t-il aidé à la formation d'enseignants universitaires, d'urbanistes, d'experts techniques en habitation et d'autres professionnels, mais aussi à celle d'employés de divers paliers à la Société. Le programme ne prévoit pas d'études universitaires théoriques. Il relie la Société aux

diverses circonscriptions qu'elle dessert; il marque une présence importante du fédéral dans l'enseignement résidentiel; qui plus est, il touche de près bon nombre d'employés de la Société en raison des rapports qu'ils établissent avec les boursiers, anciens et actuels, des recherches qu'ils ont menées et des membres du comité d'adjudication qu'ils ont aidé à former. L'avenir du programme incombe aux employés de la Société. Espérons qu'ils sauront conserver l'intérêt qu'ils ont manifesté dans le passé.

1010 Sinclair: Where Handicapped Residents Learn Independent Living

by Barbara Vedan Newton

Ms. Newton is an information officer with Manitoba Housing and Renewal Corporation.

On October 24, 1975, a unique home for the handicapped was officially opened in the Winnipeg suburb of West Kildonan.

Known by its street address as "Ten Ten Sinclair", this self-contained apartment complex was planned to provide for the development of the highest degree of independence possible for its disabled residents. Although they are beyond medical rehabilitation these handicapped people need not live in a regimented nursing home, its managers, the Canadian Paraplegic Association (Manitoba branch) and Luther Homes Inc. feel. Instead, they must try to become self-sufficient and learn to cope with the problems of daily living.

Ten Ten Sinclair was specially designed to suit the needs of the handicapped.

Dix Dix Sinclair a été spécialement conçue pour répondre aux besoins des handicapés.

Thus, the building is not intended to provide services over a long period of time for a few handicapped, but for a turnover of newly disabled residents every two to three years.

Initially, the project is housing 50 handicapped and 25 low-income non-disabled residents, the latter being people of any age group from a variety of backgrounds who show an interest in the handicapped. Later on, the entire project may be occupied by handicapped residents.

The overall design of 1010 Sinclair is a combination of one, two and three storey structures rather than a four or five storey rectangular building which could have been built at less cost and accommodated the same facilities. However, the local community committee requested a maximum height of three storeys and lower elements on the edges of the property where there are single family houses.

Because of the special needs of paraplegics and quadriplegics who will form the majority of residents, the unit cost was slightly higher than it is for most projects sponsored under the public housing facilities of the National Housing Act (Section 43) - \$29,313 instead of the maximum \$23,000 specified by regulation.

The additional cost inherent in this very special purpose building is justified on human terms as facilities appropriate to wheelchair limitations have to be provided.

Photos: Manitoba Housing and Renewal Corporation

Photos: Société d'habitation et de rénovation du Manitoba (MHRC)



1010 Sinclair: les handicapés s'initient à une vie autonome

Barbara Vedan Newton

Ms Newton est agent d'information à la Manitoba Housing and Renewal Corporation.

Le 24 octobre 1975, une maison bien à part s'ouvrait à West Kildonan, dans la banlieue de Winnipeg, pour les handicapés.

Connue par son adresse sous le nom de "Dix Dix Sinclair", cet ensemble de logements autonomes a été aménagé pour permettre aux handicapés qui y résident d'atteindre le plus haut degré d'autonomie possible. Bien qu'il ne soit plus question pour eux de retrouver un état physique normal, il n'est pas nécessaire, selon les promoteurs du projet, l'Association canadienne des paraplégiques (succursale du Manitoba) et Luther Homes Inc., que les handicapés vivent dans les cadres rigides d'une maison de convalescence; ils doivent plutôt s'efforcer de devenir autonomes et apprendre à affronter les problèmes de la vie quotidienne.

C'est pourquoi, 1010 Sinclair n'est pas destinée à offrir des services de longue durée à une poignée d'handicapés, mais plutôt à accueillir périodiquement, tous les deux ou trois ans, de nouveaux résidents physiquement déficients.

Le projet ne compte au début que 50 handicapés et 25 résidents à faible revenu non handicapés, ceux-ci étant des personnes de tout âge et de professions diverses s'intéressant aux handicapés. Il se peut que, plus tard, tous les résidents du projet soient des handicapés.

Le plan d'ensemble de 1010 Sinclair prévoit une agglomération de maisons d'un, deux ou trois étages, au lieu d'immeubles de quatre ou cinq étages qu'on aurait pu construire à meilleur compte tout en offrant les mêmes avantages. C'est le comité communautaire local qui a exigé des maisons d'au plus trois étages et même de moins de trois en bordure de la propriété où se trouvent des habitations unifamiliales.

Etant donné les besoins spéciaux des paraplégiques et des quadriplégiques qui constitueront la majorité des résidents, le coût unitaire de chaque appartement est légèrement plus élevé qu'il ne l'est dans la plupart des projets financés, au titre des programmes pour logements sociaux, en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (article 43): \$29,313 au lieu du maximum de \$23,000 déterminé par les règlements.

Le coût plus élevé de ces logements à but très particulier se justifie facilement, du point de vue humanitaire, puisqu'ils comportent des installations spéciales pour l'utilité des usagers de fauteuils roulants.

La cuisine comporte, par exemple: une cuisinière encastrée dont les manettes de réglage sont installées à l'avant, à 2 pieds 10 pouces du sol; des tiroirs au lieu des armoires traditionnelles, en-dessous du comptoir; des armoires de 14 pouces de hauteur seulement au-dessus du comptoir; un comptoir abaissable pouvant servir de plan de travail additionnel et, dans un angle de la cuisine, un évier peu profond à manette unique actionnant un robinet mélangeur.



Cuisinière encastrée à manettes de réglage placées à l'avant, disposition idéale pour les usagers de fauteuils roulants.

The kitchen features a drop-in stove with front controls, ideal for use by those confined to a wheelchair.

For example, the kitchen features a "drop-in" stove with front controls that can be lowered to 2'10" in height, drawers rather than cupboard doors below the counter, 14-inch cupboards above the counter, a drop down counter to provide extra work space and a shallow corner sink with single unit control of the taps.

In the bathroom, the toilet has been located for ease of side transfer, the vanity has been lowered, the sink is specially arranged so residents will not burn themselves on hot water pipes, there's a seat at the tub to aid transfer, the tub is raised and space is provided under it to accommodate special hoists.



Bathroom facilities have also been modified for use by the handicapped. Note the raised tub and the seat next to it, to aid transfer.

Salle de bain spécialement aménagée pour les handicapés. Remarquer la baignoire surélevée et le siège qui permet d'y entrer plus facilement.

Folding doors have been installed in the bathroom, bedroom and closets as they are easier to use than conventional doors.

The building has been fully air-conditioned with individual controls in each suite for comfort and medical necessity – paralyzed people consume more energy and calories in performing tasks than the non-paralyzed.

A large garage with large car stalls has been provided since some residents will drive to work or school and are more comfortable getting in and out of their cars in a heated garage during the winter, particularly in view of the length of time it takes them to do so.

A roof deck has been provided on top of the garage as a hard-surface outdoor area for summer sports since occupants of wheelchairs have problems playing games on grassy areas.

A library and game room are located on the main floor in an area also available for community meetings and social activities. Additional space is provided in the basement which could be used in future for personal workshops, hobby and exercise rooms and shops and offices, the latter to be rented by residents so they can operate their own businesses.

The building has been constructed with the most fireproof material possible and includes smoke detectors and automatic sprinklers. A wheelchair ramp system from the basement to the third floor is available in case of elevator failure or an emergency.

Each suite is 525 square feet and contains a living room, bedroom, kitchen, bathroom, clothes and linen closets and small storage area. Features were planned for maximum wheelchair mobility, structural flexibility and for future modifications and experimentation.

Suites are equipped with an emergency call system, telephone and cablevision outlets, thermostat controls and a front door intercom security system as well as fridge, stove and air conditioning.

Each suite will be treated as a person's individual home where the tenant will assume full responsibility for its furnishings and operation.

Tenants with various disability levels will be integrated throughout the building depending on individual requests and the availability of suites. Any handicapped resident requiring personal care assistance will have access to it. While the intercom call system will be available in emergencies, most supportive care services will be provided on a pre-arranged basis. Each tenant requiring these services will establish his needs and priorities with the project administrator every week. The arrangements for these shared services and assistance will also depend on the needs of other tenants and the availability of support staff.

Dans la salle de bain: cabinet d'aisances placé de façon à pouvoir s'y asseoir en se déplaçant latéralement à partir du fauteuil roulant; table de toilette surbaissée; lavabo installé de telle sorte que l'handicapé ne se brûle pas sur les tuyaux d'eau chaude; siège près de la baignoire pour permettre au malade d'y entrer plus facilement; baignoire surélevée, l'espace sous la baignoire servant alors à loger des appareils de levage spéciaux.

Les salles de bain, chambres à coucher et garde-robes sont munies de portes pliantes, plus faciles à manoeuvrer que les portes traditionnelles.

Pour le confort des résidents et par nécessité médicale, l'édifice est entièrement climatisé, avec commandes autonomes dans chaque appartement. Les paralysés dépensent, en effet, plus d'énergie et de calories pour vaquer à leurs affaires quotidiennes que les personnes non handicapées.

Un vaste garage a été aménagé, dont les aires de stationnement individuelles sont plus larges que d'ordinaire: certains résidents se rendant, en effet, au travail ou à l'école en voiture, ils peuvent ainsi plus facilement, dans un garage chauffé en hiver, entrer et sortir de leur voiture, manoeuvre qui leur demande en général beaucoup de temps.

Une aire de jeu extérieure à revêtement solide a été aménagée sur le toit du garage, pour les sports d'été; les usagers de fauteuils roulants ont en effet de la difficulté à jouer sur une surface gazonnée.

Le rez-de-chaussée comporte une bibliothèque et une salle de jeux, dans un secteur pouvant également servir aux réunions et aux activités sociales. D'autres espaces sont prévus au sous-sol, qu'on pourra utiliser un jour comme ateliers personnels, salles de passe-temps favoris et d'exercices physiques, et même comme locaux pour des boutiques ou des bureaux que les résidents loueraient pour y installer leur propre commerce.

Dans les cas d'urgence ou de défectuosité des ascenseurs, un système de rampes permet aux usagers de fauteuils roulants de se déplacer du sous-sol au troisième étage.

A wheelchair ramp system from the basement to the third floor is available in case of elevator failure or an emergency.



Handicapped requirements and design criteria were established using the CMHC publication "Housing the Handicapped" and a brief prepared by the Canadian Paraplegic Association and Luther Home as guidelines. Central Mortgage and Housing Corporation had no opportunity to participate in the planning or design development and became aware of the project only when approached for a mortgage. Although CMHC expressed some concern about high cost, the Corporation realizes that such an unusual building cannot be appraised in the normal manner. It considers the project a prototype worthy of financial support.



The control panel in the elevator can easily be reached from a wheelchair.

Les commandes de l'ascenseur sont à la portée de toute personne en fauteuil roulant.

The size of the project has been deliberately kept small to avoid creating a nursing home environment and an isolated ghetto for the handicapped. One-bedroom apartments were requested by the sponsors for the maximum amount of privacy.

The site, on Sinclair Street at Kingsbury, has many advantages:

- the property is large enough to provide adequate space for the apartment complex as well as parking and green space
- the local community is an active one, interested in the problems of the handicapped
- a community hall next door will foster integration with the rest of the neighbourhood
- there's a shopping centre close by as well as a number of high schools and Red River Community College
- a city bus route at the front door encourages visitors and volunteers, assists in the transportation of staff and allows experiments with special buses for wheelchair passengers
- its location at the intersection of two main streets provides easy access to downtown Winnipeg
- in case of emergency, the project is within easy access of a proposed hospital.

1010 Sinclair has been financed with a \$1,978,656 loan from Central Mortgage and Housing for 50 years at 8%. Because supporting facilities are a necessary part of the tenants' living environment, the loan is based on 90% of the entire cost of the project, not just the shelter portion. The remaining 10% was borrowed from the government of Manitoba. Rent subsidies (the difference between what the tenant pays and the actual operating costs) are shared on a 50-50 basis by CMHC and Manitoba Housing and Renewal Corporation.

Monthly rental is geared to income. Those on social assistance pay \$75 per unit; the actual operating cost is \$284.55. This doesn't include the operating costs of the non-residential programs, such as social, recreational, educational, health and food needs. These will be the responsibility of other agencies and community groups such as the provincial department of health and social development, Luther Homes and the Canadian Paraplegic Association.

One in every 10 Canadians has a disability that prevents or impedes normal functioning in many vital areas including getting into and moving about the home. 1010 Sinclair may show the way to a new type of assistance for the handicapped.

L'édifice a été construit avec les meilleurs matériaux à l'épreuve du feu et comporte des détecteurs de fumée et des extincteurs automatiques. Un système de rampes pour fauteuils roulants a été aménagé du sous-sol au troisième étage, pour les cas d'urgence ou de défectuosité des ascenseurs.

Chaque logement couvre une superficie de 525 pieds carrés et se compose d'une salle de séjour, d'une chambre à coucher, d'une cuisine, d'une salle de bain, d'une garde-robe, d'une lingerie et d'un espace de remisage. Il a été conçu, de plus, pour permettre le maximum de mobilité des fauteuils roulants, le déplacement des cloisons intérieures et certaines modifications ou expériences nouvelles plus tard.

Chaque logement comporte un système d'appel de secours, les services de téléphone et de télévision par câble, un thermostat, l'intercom à la porte d'entrée, ainsi qu'un frigidaire, une cuisinière et un système de climatisation.

Chaque appartement est considéré comme le logement personnel de chacun, celui-ci y assumant l'entière responsabilité de le meubler et de l'entretenir.

Bien que souffrant de diverses affections, les handicapés sont répartis à travers l'édifice selon leurs désirs et la disponibilité des appartements. Tout résidant qui a besoin de soins personnels spéciaux peut les recevoir. L'intercom peut toujours être utilisé en cas d'urgence, mais les services de soins spéciaux sont en général fournis selon un programme établi d'avance; chaque résidant requérant de tels services fait connaître ses besoins et ses priorités à l'administrateur du projet, chaque semaine, et celui-ci les satisfait de son mieux en tenant compte des besoins des autres résidants et de la disponibilité du personnel de soutien.

Les exigences et les caractéristiques des maisons pour handicapés ont été établies à partir de la publication de la SCHL "Logements pour handicapés" et d'un mémoire préparé par l'Association canadienne des paraplégiques et Luther Homes Inc. La Société centrale d'hypothèques et de logement n'a pas eu l'occasion de participer à la planification ou à l'élaboration des plans et n'a eu connaissance du projet qu'au moment où elle a reçu la demande de prêt. Tout en exprimant ses craintes au sujet du coût élevé du projet, la Société s'est rendu compte qu'un tel édifice d'un type si nouveau ne pouvait être évalué de la manière habituelle; elle considère le projet comme un prototype qui mérite une aide financière.

On a volontairement maintenu le projet dans des dimensions modestes pour éviter d'y créer une atmosphère de maison de convalescence ou de ghetto pour handicapés. Les promoteurs du projet ont exigé des appartements d'une chambre à coucher pour assurer le maximum d'intimité.

La propriété de la rue Sinclair, à l'angle de la rue Kingsbury, a beaucoup d'avantages:

- le terrain est assez vaste pour contenir l'ensemble des appartements, ainsi que des aires de stationnement et de verdure;
- la population locale est active et intéressée aux problèmes des handicapés;

- une salle communale à proximité facilitera l'intégration de l'établissement au quartier;
- un centre commercial est installé tout près, ainsi que plusieurs écoles secondaires et le Collège Red River;
- le service d'autobus, qui passe à la porte, facilite la venue des visiteurs et des bénévoles, ainsi que le transport du personnel, tout en permettant l'essai d'autobus spéciaux pour les usagers de fauteuils roulants;
- l'emplacement de la résidence à l'intersection de deux rues principales facilite l'accès au centre-ville de Winnipeg;
- la résidence est à proximité d'un terrain où l'on se propose de construire un hôpital, ce qui sera fort utile dans les cas d'urgence.

La Société centrale d'hypothèques et de logement a consenti à 1010 Sinclair un prêt de \$1,978,656 portant intérêt à 8% et amortissable en 50 ans. Certaines installations de soutien étant un élément indispensable du cadre de vie des résidants, le prêt est basé sur 90% du coût total du projet et non sur la seule portion habitée. Le gouvernement du Manitoba a prêté l'autre 10%. Les subventions au logement locatif (c'est-à-dire la différence entre ce que le locataire paie et le coût actuel d'exploitation du logement) sont versées à parts égales par la SCHL et la Manitoba Housing and Renewal Corporation (MHRC).

Le loyer est calculé d'après le revenu, ceux qui touchent des prestations d'assistance sociale ne payant que \$75 par mois. Or, le coût d'exploitation réel est de \$284.55, même en ne tenant pas compte des coûts d'exploitation, des programmes non résidentiels: services sociaux, récréatifs, éducatifs, soins de santé et besoins alimentaires; ces coûts seront à la charge d'autres organismes et groupes sociaux, tels que le ministère provincial de la Santé et du Développement social, Luther Homes Inc. et l'Association canadienne des paraplégiques.

Un Canadien sur 10 souffre d'un handicap qui l'empêche totalement ou partiellement d'agir normalement dans nombre d'activités vitales, comme d'entrer dans son logement et de s'y déplacer. Il se peut que 1010 Sinclair soit une porte ouverte sur de nouvelles formules d'assistance aux handicapés.

Howard Henderson House, a halfway home for the retarded

by Gregor Hargrove

Mr. Hargrove is CMHC's social development officer for New Brunswick and is assigned to the Fredericton Office of Central Mortgage and Housing Corporation.

Howard Henderson House, a halfway home for mentally retarded adults in Chatham, New Brunswick, is a tangible example of a non-profit group realizing a worthwhile objective with the help of provincial and federal funds. This project takes mentally retarded adults one step closer to relatively normal lives by helping them make the transition from institutional to community life.

The Miramichi Auxiliary Home and Rehabilitation Centre has operated for some time under the auspices of the provincial government. Though it successfully provides educational and occupational services for the retarded of the

Miramichi area, the staff of the Centre felt more comprehensive training was needed to prepare those who have made the greatest progress towards independent living. A group home with qualified houseparents was required to provide this training.

When the occupants of the halfway house return to the community, they will have learned, and applied in real life situations, the skills necessary for relative self-sufficiency both in the home and on the job in the community. Bed-making, cooking, standard hygiene, dressing appropriately for weather conditions, home safety, money management and the importance of getting to work on time are all taught at Howard Henderson House.

This concept of a group home as a step towards "normalization" for the mentally retarded soon caught the interest of the community. A non-profit group was formed. In January 1975, letters patent were granted by the Province to Howard Henderson House Incorporated, which had as its objective "the establishment and operation of a home or homes suitable for training persons suffering from mental disorders".

Howard Henderson House looks like any other bungalow in the neighbourhood.

La Howard Henderson House ressemble à tous les autres bungalows du voisinage.

Photos — Dewey Photography
Photographies: Dewey Photography



La Maison Howard Henderson, résidence de transition pour les attardés mentaux

Gregor Hargrove

Agent de développement social de la SCHL au Nouveau-Brunswick, M. Hargrove travaille au bureau de la Société centrale d'hypothèques et de logement à Fredericton.

La Maison Howard Henderson, une résidence de transition pour les adultes souffrant d'arriération mentale, est un bel exemple d'initiative intéressante réalisée à Chatham (Nouveau-Brunswick) par un groupe à but non lucratif, avec l'aide des administrations provinciale et fédérale. Ce projet aide les adultes mentalement retardés à passer de la vie en institution à la vie sociale normale, en les mettant temporairement dans une situation qui les rapproche d'un état de vie ordinaire.

Le Centre de réadaptation Miramichi (The Miramichi Auxiliary Home and Rehabilitation Centre) est ouvert depuis quelque temps déjà, sous les auspices du gouvernement provincial. Bien que les services éducatifs et professionnels qui y sont offerts aux attardés de la région de Miramichi donnent de bons résultats, le personnel était d'avis qu'il fallait une formation plus poussée pour amener ceux ayant fait le plus de progrès à vivre d'une façon vraiment autonome. Ceci nécessitait une résidence collective dirigée par un couple responsable compétent.

Au moment de quitter cette maison de transition pour retourner à une vie normale en société, les malades auraient acquis et utilisé dans des situations de vie réelles les aptitudes leur permettant de se tirer assez bien d'affaire, par la suite, tant à la maison qu'au travail: façon de faire un lit, cuisson, hygiène, aptitude à s'habiller selon les conditions météorologiques, sécurité au foyer, économie domestique, importance de la ponctualité au travail, choses qui s'enseignent toutes à la Maison Howard Henderson.

Cette formule de vie collective visant à faciliter aux personnes mentalement perturbées le retour à la vie normale, ne tarda pas à susciter l'intérêt de la population. Un groupe à but non lucratif vit le jour et la province approuvait officiellement, en janvier 1975, l'ouverture de la Maison Howard Henderson qui se donnait comme but "l'établissement et l'exploitation d'une ou plusieurs maisons adaptées à la formation de personnes souffrant de troubles mentaux".

Nombre de citoyens de toutes les professions, dans les villes de Chatham et Newcastle (région de Miramichi), accordèrent leur appui à cette initiative. Le Conseil d'administration de la Maison Howard Henderson se compose de ministres du culte, d'un avocat, d'un comptable, de représentants de groupes sociaux, de fonctionnaires, d'un psychologue et d'autres citoyens qui ont tous manifesté un intérêt exceptionnel pour ce nouveau service communautaire.

Les personnes et organismes intéressés au projet passèrent rapidement à l'action. En février 1975, le ministère des Services sociaux du Nouveau-Brunswick confirmait son aide financière pour l'exploitation de la Maison Howard Henderson; en mars, le Club Kinsmen de Newcastle s'engageait à meubler la résidence; des démarches étaient faites pour obtenir la participation de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick; le 19 mars, le Centre de réadaptation Miramichi proclamait à nouveau l'importance et la nécessité du projet; le lendemain, la SCHL recevait une demande d'aide financière aux termes de l'article 15.1 de la Loi nationale sur l'habitation.

Le résultat des efforts du groupe à but non lucratif ne se fit pas attendre. Comme la collectivité et le gouvernement provincial appuyaient financièrement et concrètement le projet, la SCHL s'engagea à verser, en plus d'une subvention de \$6,600, un prêt de \$37,700 portant intérêt à 8% et amortissable en 50 ans. Le fait que la Société reconnaît "que les personnes handicapées ont autant besoin que les autres d'amitié, d'un travail qui leur plaît, d'un revenu suffisant, de loisirs, d'un certain choix d'un logement confortable et d'indépendance personnelle" a été le facteur décisif dans l'obtention du prêt.

Le ministère des Services sociaux accorda aussi une subvention de \$18,000 et la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick une autre de \$3,000. Ces fonds ont servi à l'achat d'un bungalow de cinq chambres et à la rénovation du sous-sol pour en faire un logis supplémentaire de deux chambres. Le Club Caporal de la Base des Forces canadiennes à Chatham et l'Association des femmes des officiers ont offert divers articles pour les loisirs, ainsi qu'un téléviseur et un séchoir à cheveux.

The merit of this idea drew the support of a cross-section of citizens in the Miramichi towns of Chatham and Newcastle. The board of directors of Howard Henderson House is composed of clergymen, a barrister, an accountant, representatives of local service groups, civil service administrators, a psychologist and other concerned citizens, all of whom have expressed strong interest in this community service.

The individuals and organizations that volunteered support for the project soon took steps to transform the concept to reality. In February 1975, the New Brunswick Department of Social Services confirmed financial support for the operation of Howard Henderson House. The Newcastle Kinsmen's Club committed itself to furnishing the project in March. The group sought the participation of the New Brunswick Housing Corporation at the same time. The need for, and support of, the project was firmly reiterated on March 19 by the Miramichi Rehabilitation Centre. The next day, CMHC was approached for financial support under Section 15.1 of the National Housing Act.

The efforts of the non-profit group elicited a quick response. The combination of financial and operational support from community and government groups resulted in CMHC committing itself to a contribution of \$6,600 and an 8%, 50-year repayable loan of \$37,700. The Corporation's recognition of the fact that "handicapped people have the same need as others for friendship, a satisfying job, an adequate income, recreation, a choice of comfortable housing and personal independence" was a deciding factor in the loan approval.

Grants of \$18,000 from the Department of Social Services and \$3,000 from New Brunswick Housing Corporation were also obtained. These funds were used to purchase an existing five-bedroom bungalow and renovate the basement, providing a separate two-bedroom apartment. The Corporal's Club of Canadian Forces Base Chatham and the officers' wives' association provided leisure time amenities for the home - a television and a hairdryer.

The dwelling purchased by the group is ideal. Located on a large, well-treed lot within a three-minute walk of downtown Chatham, the bungalow provides a residential atmosphere in a neighbourhood setting. Neither the appearance nor the location of the building give any hint of institutionalization.

Two of the five upstairs bedrooms are set aside for the houseparents and their family. (New houseparents have just moved in.) Each of the other three bedrooms is occupied by two of the residents. The basement apartment is intended for use by residents for a period immediately before departure from the house; this is where the final observation (rather than supervision) of self-reliance is conducted. As in a normal home, all facilities are available for use by those living in the house whenever they want to use them. For example, residents often choose their own menus and prepare the food themselves. They can use the shower and toilet without having to ask permission.

The learning experience is guided by the houseparents who realize that the effectiveness of this type of training can be judged only by the results achieved. This requires not only an assessment of the learning that has taken place, but also an inquiry to establish whether what has been learned can be applied in real life situations. The houseparents must be aware of the needs of retarded adults and have the training, experience and compassion to deal appropriately with these needs.

A visit to Howard Henderson House six months after its opening in January 1976 revealed that it is successful. There is a warm environment with the hustle and bustle associated with a large family very much in evidence. Some of the residents are busily preparing their own meals under the supervision of houseparents. All are apparently happy. All are being monitored to determine whether their progress in the house warrants more or less supervision. Assessments are made to decide the best way of helping the residents perform to their maximum.

Those who are selected for admission to the halfway home have already indicated they can benefit from such a program. All current residents are male retarded persons from New Brunswick between 17 and 28. (Anyone over 16 is eligible.)

Applicants are given social, physical, psychological and psychiatric evaluations, each of which must indicate an ability to take part in the group activity at Howard Henderson House. In addition, certain levels of the Progressive Assessment Chart completed by the Miramichi Rehabilitation Centre on each individual must have been attained or surpassed. Being able to identify the telephone and use the phone book are two of the skills in one category of the chart.

La résidence achetée est idéale. Construite sur un vaste terrain boisé, à trois minutes de marche seulement du centre-ville de Chatham, on y retrouve l'atmosphère plaisante d'un quartier résidentiel; elle ne ressemble en rien, ni par son apparence ni par son emplacement, à une institution pour malades.

Deux des chambres de l'étage supérieur sont réservées au couple responsable et à leurs enfants; un nouveau couple vient tout juste d'y aménager. Chacune des trois autres chambres est occupée par deux résidents. Le logement du sous-sol est destiné aux stagiaires qui sont à la veille de quitter la maison; ceci permet de les observer (non de les surveiller), pour voir quel degré d'autonomie ils ont atteint. Comme dans une maison normale, toutes les installations et appareils sont à la disposition de tout résident qui désire s'en servir. Il n'est pas rare, par exemple, que les résidents choisissent et préparent eux-mêmes leurs propres menus. Ils n'ont pas besoin de permission, non plus, pour utiliser la salle de bain.

L'apprentissage de la vie normale se fait sous la direction du couple responsable qui se rend bien compte que ce type de formation ne s'évalue que par les résultats obtenus; c'est-à-dire en mesurant non seulement la nature de la formation donnée, mais surtout l'aptitude des stagiaires à la mettre en pratique dans des situations de vie réelle. Le couple responsable doit bien connaître les besoins des attardés mentaux et posséder la formation, l'expérience et la compassion voulues pour bien y satisfaire.

Une visite à la Maison Howard Henderson en janvier 1976, six mois après son ouverture, nous a révélé qu'elle était une réussite. On y sent la chaude atmosphère des allées et venues et de tout le petit train-train d'une famille nombreuse. Certains des résidents s'affairent à préparer leurs repas sous la surveillance des responsables et tous ont l'air heureux. Chacun d'eux fait l'objet d'une attention particulière, afin de déterminer ses progrès et le niveau de surveillance dont il a encore besoin. Ces évaluations ont pour but de choisir la meilleure façon d'amener chaque résident à atteindre le maximum de ses possibilités.



Le poste de télévision est un cadeau de l'association des femmes d'officiers.

The TV was donated to the home by the officers' wives' association at CFB Chatham.

Each applicant must also have a letter of permission to enter the home from their parent or guardian. These procedures, along with the opinion of an Admission Committee, help ensure that residents are able to benefit fully from the programs offered. At least a dozen of the 35 residents of the Miramichi Rehabilitation Centre are capable of living in a halfway house and there already is a waiting list for accommodation at Howard Henderson House.

Discharge from the home upon completion of the program is based on an equally comprehensive assessment of the individual's ability to participate successfully in community life. Two of the residents "graduated" from Howard Henderson House after five months and have taken jobs as janitors. They are living on their own and use a call-in service to keep in touch with the House.

A program such as this stands a greater chance of success in a small community "where everyone knows everyone else" (both Chatham and Newcastle have populations under 8,000) and the mentally retarded don't have to learn to use public transit or risk being cheated by local merchants.

People along the Miramichi and in other parts of New Brunswick, who feel the mentally handicapped have long been neglected, are watching the progress of the project carefully and with great interest. The continuing interest of the provincial government in the operation of Howard Henderson House may lead to the creation of similar projects in the province. Many other people have worked to help this project operate successfully. They may be well satisfied that they have made a valuable and lasting contribution to the handicapped.

Residents learn the skills necessary for relative self-sufficiency such as preparing meals.

Les résidents ont appris à pourvoir à leurs besoins et surtout à préparer leurs repas.



Les personnes admises à la maison de transition doivent avoir déjà prouvé qu'elles peuvent bénéficier de ce programme. Les stagiaires actuels sont tous de sexe masculin, âgés de 17 à 28 ans et originaires du Nouveau-Brunswick. (Tout attardé de plus de 16 ans est admissible.)

Les requérants sont évalués des points de vue social, physique, psychologique et psychiatrique; seuls sont admis ceux qui montrent une aptitude à participer aux activités du groupe. Ils doivent, de plus, avoir atteint certains niveaux du tableau d'évaluation des progrès rempli, pour chaque malade, au Centre de réadaptation Miramichi; être capable par exemple, de reconnaître un téléphone et d'utiliser l'annuaire sont deux des aptitudes requises, entre autres.

Pour entrer à la Maison Howard Henderson, chaque requérant doit avoir la permission écrite de ses parents ou de son gardien, ceci afin d'assurer qu'une fois admis, il sera en mesure de profiter pleinement de son séjour. Au moins 12 des 35 résidents du Centre de réadaptation Miramichi sont capables de vivre dans une maison de transition et la Maison Howard Henderson a déjà sa liste d'attente.

La permission de quitter la Maison Howard Henderson à la fin du stage n'est accordée que si l'on juge, après examen approfondi, que le malade est capable de s'intégrer sans difficulté à la vie normale de la société. Deux résidents ont quitté la Maison après y avoir suivi le programme avec succès pendant cinq mois; ils occupent maintenant un emploi comme concierges. Ils mènent une vie complètement autonome, mais demeurent en contact avec la Maison grâce à un service téléphonique privé.

Un programme de ce genre a beaucoup plus de chances de réussir dans une petite localité "où tout le monde se connaît" (Chatham et Newcastle comptent chacune 8,000 habitants) et où les attardés mentaux n'ont pas à apprendre à se servir des transports en public et à se méfier de l'esprit mercantile des commerçants.

La population de Miramichi et d'autres régions du Nouveau-Brunswick, qui est d'avis que les personnes mentalement perturbées ont été longtemps négligées, suivent avec beaucoup d'attention et d'intérêt l'évolution du projet. L'intérêt soutenu du gouvernement provincial pour la Maison Howard Henderson peut aboutir à l'établissement d'autres résidences du même genre dans la province. Beaucoup d'autres personnes ont contribué au succès du projet; elles peuvent se féliciter d'avoir participé à une oeuvre précieuse et durable pour les handicapés.

The Birth of a Housing Cooperative

by Micheline Rhéaume

Mrs. Rhéaume is a member of the administrative council of the Cote des Neiges cooperative.

At the beginning of March 1975, the tenants of a group of 23 houses on Lacombe Street in the Cote des Neiges area of Montreal learned that they would have to move by June 30 to make way for the demolition crews that were to tear down their homes.

A developer wanted to buy the houses and demolish them to make way for 65 new bachelor and one-bedroom apartments whose monthly rents would be about \$175.

After receiving advice from a city councillor, a member of the Montreal Citizens' Movement and a representative of the Legal Aid Clinic at Pointe St. Charles, another Montreal neighbourhood, the tenants got together and decided to form a cooperative so they could buy their houses.

On March 18, the tenants got in touch with an architect and the members of the planning clinic at the University of Montreal's School of Architecture. At the same time, they decided to take their case to the Rent Control Board so that the demolition permit would be refused and they then would be able to make the owner an offer to purchase.

Their case went to the Rental Board on April 16. It was rejected by the administrator who did not take into consideration the social aspect of the situation but concentrated instead on the letter of the law, particularly the part that concerns private property. Undaunted by a first-round failure, the group of tenants who brought the case to the commission decided to continue the fight.

Two weeks later they met Aimé Martel, the chief of a division in the Ministry of Financial Institutions, who explained the operation of housing cooperatives to them. Then, the tenants who had attended the meeting, as well as several people who had followed the fight from the beginning and who were very interested in the cooperative system, took steps to officially organize their continuing non-profit cooperative.

This type of cooperative usually has a fairly large number of members, and is organized for the collective ownership and management of some form of housing. The housing constructed or purchased continues indefinitely to be owned collec-

The Cote des Neiges cooperative on
Lacombe Street.

La coopérative de la rue Lacombe.

Photos — Betty Taylor/CMHC
Photographies: Betty Taylor/SCHL



Montréal: La naissance d'une coopérative d'habitation

Micheline Rhéaume

Mme Rhéaume est membre du conseil d'administration de la Coopérative dont il est question dans les lignes qui suivent.

C'est au début de mars 1975 que les locataires d'un groupe de vingt-trois logements situés rue Lacombe, dans le quartier montréalais de la Côte-des-Neiges, apprennent qu'ils doivent quitter les lieux pour le 30 juin suivant et que les maisons sont vouées au pic des démolisseurs.

Un entrepreneur, M. Raoul Blouin, désire en effet acheter les logements et les détruire pour faire place à soixante-cinq appartements neufs (des 1^{1/2} et 2^{1/2} pièces) dont les loyers mensuels devraient s'établir à environ \$175.00.

Les locataires se réunissent et décident de se constituer en coopérative afin d'acquérir leurs logements, après s'être adressés au conseiller local du Rassemblement des citoyens de Montréal (RCM), M. Yves Normandin et au représentant de la Clinique juridique de Pointe Saint-Charles, Me Pierre Sylvestre.

Le 18 mars, les locataires prennent contact avec un architecte, M. Serge Carreau et avec des membres de la Clinique d'aménagement de l'École d'architecture de l'Université de Montréal. Ils décident, de plus, de porter la cause devant la Régie des loyers, afin que l'avis de démolition soit refusé et qu'ils puissent ainsi faire une offre d'achat au propriétaire.

La cause est portée devant la Régie des loyers le 16 avril et l'Administrateur rejette la demande des locataires, ne tenant pas compte du contexte social pour juger, mais invoquant plutôt le respect de la loi, notamment en ce qui concerne la propriété privée (art. 406, C.C.).

Mais une partie des locataires qui ont contesté à la Régie décident d'entreprendre les démarches nécessaires pour continuer la lutte. . . .

Deux semaines plus tard, ils rencontrent M. Aimé Martel, chef de division au ministère des Institutions financières, compagnies et coopératives (Service des associations coopératives) qui leur explique le système des coopératives d'habitation. Les locataires présents, ainsi que quelques personnes qui avaient suivi la lutte depuis le début et qui étaient très intéressées par le système coopératif, ont alors signé, à titre de membres-fondateurs, la demande de charte en vue de la constitution officielle en coopérative.

A la suite de démarches entreprises par l'avocat Pierre Sylvestre en raison de l'urgence de la situation (et grâce à l'impression favorable produite par le groupe sur M. Martel!) les locataires sont constitués en coopérative le 10 mai, ce qui constitue une sorte de record, plusieurs mois étant normalement requis pour cette opération administrative. Forts de cette victoire, les intéressés portent leur cause en appel. . . .



Les escaliers extérieurs, une caractéristique de l'architecture canadienne-française, agrémentent les façades.

The outdoor staircases, one of the most characteristic features of French-Canadian architecture, make an attractive addition to the facade.

tively by the cooperative, although individual members may change. The individual members lease their units from the co-op, providing a special form of tenure best described as a combination of rental and ownership.

Economic advantages in the provision of housing are available to non-profit cooperatives under the NHA in the form of long term loans, capital contributions and interest-reducing grants.

Thanks to a variety of factors: the urgency of the situation, the initiatives taken by their lawyer and the favourable impression produced by the group on Mr. Martel, the tenants were able to form their cooperative by May 10, setting something of a record in the process as several months are usually required for this administrative operation. Strengthened by this victory, the co-op members appealed the Rental Board's verdict.

Interior renovation is now in progress. Note the decorative pillars and ceiling moulding that contrast with the modern furniture in this living room.

La décoration intérieure suit maintenant son cours et le style "classique" de cette pièce met en valeur le mobilier de cette salle de séjour.

In the meantime, the planning clinic and the architect proceeded with a survey of the buildings and estimates for the cost of restoration. They also got in touch with the City of Montreal and CMHC. Both parties visited the houses to give their agreement to grants for renovation (City and CMHC) and a loan for the purchase of the housing (CMHC).

The case was appealed to the rent commission on May 27: the judges recognized the existence of the cooperative but set back the appeal to June 5 having decided that they needed more information before making their decision. Meanwhile, following negotiations between CMHC and the cooperative, the latter obtained a promise for a loan of \$190,000. In addition, an agreement between the City and CMHC stipulated that the maximum grants were to be made.

Non-profit cooperatives are eligible for a variety of financial benefits under the terms of the NHA.

- **Start-Up Funds**
Often groups require financial assistance to develop their organization, and to complete the details and proposals necessary for a formal loan application to CMHC. Start-up funds are available from CMHC to help with these costs;
- **100% Loan**
Non-profit cooperatives may receive a mortgage from CMHC for 100% of the approved cost of the project. Repayment periods may be extended to 50 years;



Entre-temps, la Clinique d'aménagement et M. Carreau procèdent à l'établissement des relevés des bâtiments et des coûts de restauration. Ils établissent également des contacts avec la Ville de Montréal et la Société centrale d'hypothèques et de logement qui feront visiter les maison en vue de donner leur accord pour l'obtention de subventions à la rénovation (Ville et SCHL) et d'un prêt d'achat (SCHL).

La cause passe en appel devant la Commission des Loyers le 27 mai: les juges reconnaissent l'existence de la Coopérative mais renvoient l'appel au 5 juin, ayant décidé que la preuve était incomplète. Sur ces entrefaites, et à la suite des négociations menées entre la SCHL et la Coopérative, cette dernière obtient une promesse de prêt d'achat de \$190,000. De plus, un accord entre la Ville et la SCHL stipule l'attribution de toutes les subventions maximales. Quelques heures avant l'audition en appel, le 5 juin, la Coopérative signe une promesse d'achat avec l'entrepreneur qui accepte de revendre les maisons moyennant un profit de \$30,000, le coût réel de ces dernières ayant été estimé à \$160,000. Toutes les parties sont satisfaites, la victoire est en partie gagnée et l'appel est annulé.

Une semaine plus tard, un comité de sélection composé de trois locataires se charge de l'inscription des futurs occupants et de la visite des logements par les personnes inscrites. Réunis en assemblée, sept autres locataires effectuent ensuite la sélection, parmi les personnes inscrites, des quinze nouveaux occupants de la Coopérative.

C'est le 19 juin qu'aura lieu la première réunion générale pour l'adoption des règlements de régie interne de la Coopérative, ainsi que pour l'élection d'un conseil d'administration formé de cinq membres: président, vice-président, trésorier, secrétaire et conseiller.

Les locataires membres de la Coopérative occupent tous les logements le 1er juillet, grâce à un accord avec la succession Martel, avant même que le contrat d'achat ne soit signé. Il aurait été difficile d'expulser les locataires à partir de cette date, en supposant même que l'acquisition n'ait pas eu lieu. En raison de nombreux problèmes légaux, la succession ne peut effectuer la transaction avant la fin octobre, date à laquelle la Coopérative devient propriétaire officielle des logements.

Durant l'été, la Clinique d'aménagement travaille avec Serge Carreau à la réalisation de plans et devis de rénovation, cette tâche étant menée conjointement avec les membres de la Coopérative.

La date tant attendue arrive et le 31 octobre la Coopérative devient enfin propriétaire des logements. Il faut maintenant passer à l'étape suivante: la restauration des unités . . . Il devait en coûter globalement \$145,000 à la jeune Coopérative.



Chambre d'enfant.

A child's bedroom in the co-op.

- **10% Contribution or Land-Lease Program**
Non-profit cooperatives are also eligible for either a capital contribution from CMHC or 10% of capital costs, or, in urban areas with very high land costs, CMHC may agree to purchase the land the project will be built on, and lease it back to the cooperative at subsidized rates in accordance with residents' incomes;
- **Interest-Reducing Grant**
Mortgages for non-profit cooperatives are written at standard CMHC interest rates, but are eligible for interest-reducing grants which have the effect of reducing the interest rate to a preferred level, in this case 8%;
- **Residential Rehabilitation Assistance Program**
Non-profit cooperatives which are acquiring older housing to be repaired and renovated may also be eligible for assistance under the RRAP program. This provides loans up to \$10,000 for the rehabilitation of each family housing unit, and up to \$3,750 of this amount may be forgiven, depending on the total amount of the RRAP loan. Interest reducing grants are also applied to the RRAP loans to reduce the effective interest rate.

Several hours before the verdict was to be handed down on June 5, the cooperative signed an offer to purchase with the developer who accepted the idea of reselling the houses in return for a profit of \$30,000. Since all parties were satisfied, the appeal was quashed by the Rental Board.

One week later, a selection committee composed of three tenants took charge of registering future residents and organizing visits to the cooperative for those who had registered. At a meeting, seven other tenants selected 15 new occupants of the cooperative from the names of those on the list.

On June 19, the first general meeting to adopt rules for the operation of the cooperative took place. An administrative council made up of five members was also elected: president, vice-president, treasurer, secretary and adviser.

The tenant members of the cooperative moved into their houses July 1 before the sale was completed thanks to an agreement with the estate of the previous owner. It would have been difficult to evict the tenants after that date, even if

the purchase hadn't taken place. Because of numerous legal problems, the estate couldn't carry out the actual sale before the end of October 1976, the date when the cooperative becomes official proprietor of the housing.

During the summer, the planning clinic worked with the architect on plans and estimates for renovation; this task involved members of the cooperative. The major concern now is the restoration of the units which will cost the young cooperative about \$145,000.

On December 10, 1975 a contract was signed for the most urgent work: roofing, improving the heating system and the installation of aluminum windows. At the end of January 1976, the company presented an estimate for restoration which was considered much too high by the Council and they demanded a revision. Finally, the company decided not to do the work and it will be parcelled out among several small businesses.

At the beginning of March, a contract was signed for the following renovations: demolition of sheds and garages, restoration of front and rear balconies and brickwork. Work began March 24 and went on for a month, the next step involves interior restoration.

Now that we have given you a chronological description of the co-op's development, we should list the names of those "resource persons" without whom the houses and their tenants would probably have disappeared from the area: Yves Normandin, city councillor and a member of the Montreal Citizens' Movement; Pierre Sylvestre, lawyer; Serge Carreau, architect; Marcel Lefebvre, parish priest; and members of the planning clinic at the University of Montreal.

The purpose of the clinic was to take the best possible advantage of the cooperative's initiative by providing the necessary counsel and permitting a greater independence of action in future to people faced with housing problems. It goes without saying that the role of the professional in cooperative housing must be reduced.

The results obtained by this "rescue operation" can be divided into two specific groups:

Specific Results:

- residents preserve their housing and create the first housing cooperative in Montreal since the NHA legislation of 1973 came into effect which, among other provisions, encouraged the development of cooperative housing to the maximum possible extent.
- 23 housing units (14 two-bedroom, eight three-bedroom and one four-bedroom) were saved and restored. Rents for these units are now \$120 a month, an increase of 30%.

General Results:

- the developer who sold the houses to the cooperative made a profit of \$30,000.
- a point not to be ignored because it is perhaps the most important of all – the cooperative created a greater awareness of housing problems among the people of the area.

Le 10 décembre 1975, un contrat est signé avec la firme Soresco Construction Limitée en vue de l'exécution des travaux les plus urgents: toitures, système de chauffage et pose des fenêtres en aluminium.

A la fin janvier de l'année suivante, la firme Soresco présente un devis estimatif pour les futures restaurations, qui est considéré comme étant beaucoup trop élevé par le Conseil qui demande une révision. Finalement, Soresco décide de ne pas poursuivre les travaux qui seront confiés, par tranches, à de petits entrepreneurs.

Au début de mars, un contrat est signé avec la firme Tremblay et fils pour les rénovations suivantes: démolition des hangars et garages, restauration des balcons avant et arrière et travaux de briquetage. Les travaux commencent le 24 mars et se poursuivront au fil des mois, la prochaine étape consistant en la restauration intérieure. . . .

Après cette description chronologique d'une opération de longue haleine, il convient de citer le nom des "personnes-ressources" sans lesquelles les maisons en question (et leurs locataires) auraient probablement disparu aujourd'hui de ce quartier. Il s'agit de MM. Yves Normandin, conseiller du RCM, Pierre Sylvestre, avocat, Serge Carreau, architecte, Marcel Lefebvre, curé de la paroisse, sans omettre de mentionner les membres de la Clinique d'aménagement de l'U. de M.

L'objectif de cette clinique est de favoriser la prise en main par la Coopérative de toute l'organisation en fournissant les conseils nécessaires et permettre une plus grande autonomie d'action, dans le futur, aux personnes confrontées à ces problèmes. Il va sans dire que, dans ce contexte, le rôle du professionnel devrait être réduit à peu de chose.

A titre de conclusion, on peut souligner les effets obtenus par cette opération "de sauvetage" et qu'on peut diviser en deux groupes distincts:

Les effets spécifiques:

- Les résidants conservent leur logement et créent la première coopérative d'habitation à Montréal (aux termes de la nouvelle loi SCHL de 1973).
- Vingt-trois logements (14 de deux chambres, 8 de trois chambres et un de quatre chambres) auront été sauvés et restaurés, mesure qui portera les loyers à \$120 mensuellement, soit une augmentation de 30 pour cent.

Les effets généraux:

- L'entrepreneur a réalisé un profit de \$30,000.
- Et, point à ne pas négliger, la Coopérative suscite l'intérêt d'autres personnes du quartier envers les problèmes, toujours renouvelés, relatifs au logement.



La restauration des balcons arrière faisait partie des travaux à effectuer.

Restoration of rear balconies was part of the renovation process.

An Experiment with Tenant Participation in the Planning and Design of Public Housing

Part III of three parts

by Linden Holmen

Mr. Holmen, manager of Project Design, is a research architect with Architecture and Planning, Professional Standards and Services, National Office, Central Mortgage and Housing Corporation.

Many observations about the experiment in tenant design of public housing are contained in a comprehensive report, which has been submitted to Central Mortgage and Housing Corporation and Manitoba Housing and Renewal Corporation.

The observations and conclusions are organized to correspond with the initial objectives of the experiment:

- A. to determine useful methods of involving tenants in the design process,
- B. to determine the effects of the process on the form and character of the project, and
- C. to determine the social effects of the process.

Planning the components of dwelling units . . .

L'heure de la planification.

More assessments will be possible after tenants have had some "live in" experience in the completed project.

A. Methods

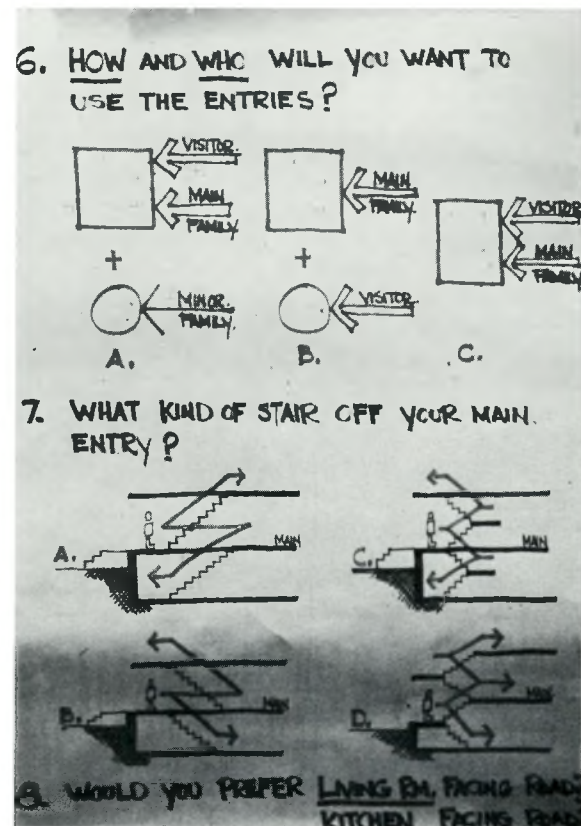
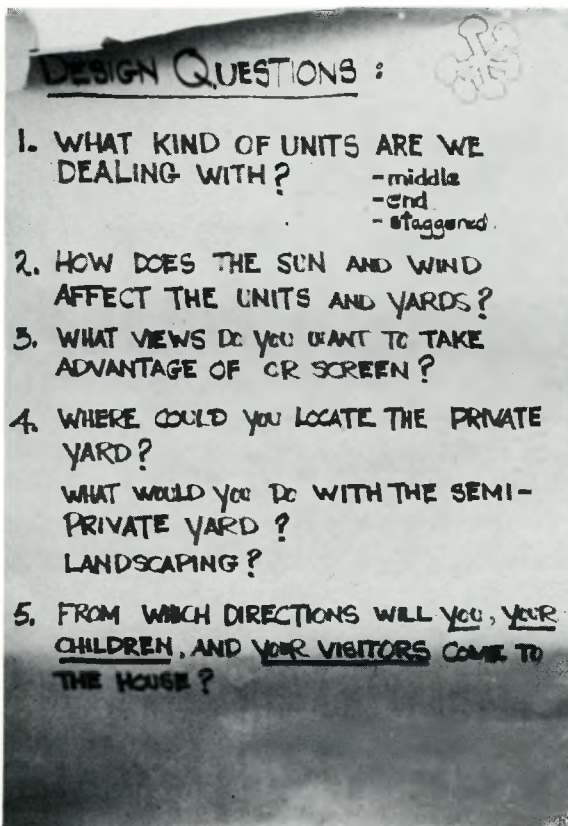
Most of the findings at this stage relate to the first objective. Positive and enthusiastic tenant involvement seems to have depended on extensive tenant involvement in the early phases of the project including site selection and programming. Their commitment to the project was also increased by the guarantee of the sponsoring corporations that participants would have the opportunity to occupy the housing they helped to plan. It was also essential for the tenants to work with and through an animator to help them articulate their dislikes and preferences, develop a proposal and make an impact on the design of the projects and units.

Beside these and other general findings, a number of detailed observations can be made for each of the stages of the project.

A few of these are listed below:

Tenant Organization and Site Selection Phase

1. Active participants in this project were people who were generally active in community or tenant associations.
2. Among those participating, initial motives were a desire and belief that they would improve their housing conditions, a desire to control their housing environment, both before and after construction, and a general interest in the design process.



La participation du locataire au logement public

(Dernier volet d'une série de trois articles)

Linden Holmen

M. Holmen est architecte-rechercheur chargé de la conception des projets, Normes et services professionnels, Bureau national de la SCHL.

De nombreuses observations relatives à l'expérience que constitue la participation du locataire dans la conception du logement public sont contenues dans un rapport approfondi qui a été soumis simultanément à la Société centrale d'hypothèques et de logement et à la Manitoba Housing and Renewal Corporation.

Observations et conclusions sont disposées de façon à correspondre aux objectifs initiaux de l'expérience:

- A. déterminer des méthodes pratiques pour intéresser les locataires à la conception d'un projet,
- B. définir les effets produits par cette manière de procéder sur la forme et les caractéristiques du projet et,
- C. analyser l'impact social du procédé considéré dans son ensemble.

Il sera possible de formuler de nouvelles conclusions après que les locataires auront acquis un nombre accru d'expériences "in situ" au sein d'un ensemble terminé.

A. Les méthodes

La plupart des données relevées à ce stade se rapportent au premier objectif. La participation pratique et enthousiaste du locataire semble dépendre de la part qu'il a prise dans l'élaboration première du projet et notamment son emplacement géographique et la programmation de la tâche. Son attachement au projet est d'autre part renforcé par la garantie offerte par les deux sociétés de logement selon laquelle les participants auront la possibilité d'occuper les logements qu'ils auront aidé à planifier. Il s'est avéré également essentiel pour les locataires de travailler aux côtés d'un animateur chargé de les aider à formuler clairement ce qu'ils préfèrent et ce qu'ils n'aiment pas, à présenter leurs propositions et à définir leur opinion sur la conception des projets et des unités.

Parallèlement à ces découvertes, il convient de noter certaines observations relatives à chacun des stades du projet.

L'organisation des locataires et le choix du site

1. Les participants actifs se sont surtout recrutés parmi les groupes travaillant dans les communautés et les associations de locataires.
2. Parmi les participants, les motifs premiers étaient le désir et la conviction d'améliorer leur façon de se loger, d'avoir leur mot à dire sur leur cadre de vie (avant et après la construction proprement dite) et leur intérêt dans la planification de l'ensemble.

3. Le coordonnateur devait découvrir que les groupes idéaux se composaient d'une vingtaine de personnes et que des réunions de plus de trente participants n'étaient pas souhaitables sur le plan pratique.

4. Afin d'éviter une diminution d'intérêt et les critiques envers le projet, les mesures préliminaires du processus devraient être prises rapidement après l'annonce du projet en question.

5. L'expert a recommandé les mesures suivantes lors de l'amorce d'un projet de ce genre:

- a) Réunions d'information familiales des membres des associations de locataires pendant deux ou trois semaines.
- b) Explications relatives au projet, examen du site choisi et des environs immédiats, description écrite du projet et visite des lieux.
- c) Analyse du site et des communautés.
- d) Décision définitive des locataires relative à l'emplacement choisi et au modèle retenu.

La programmation

Le coordonnateur a interrogé les locataires afin d'obtenir d'eux des réponses d'ordre général, ainsi que des réponses précises sur certains points et a contribué de la sorte à établir de bons rapports de part et d'autre. Bien que cette initiative ait donné lieu à un programme valable et populaire, certains architectes de Winnipeg devaient lui trouver un défaut majeur, celui de n'être pas assez professionnellement précis et de représenter deux mois de délais et d'inactivité. A la suite de ces observations, le coordonnateur devait découvrir qu'au début de la phase préliminaire, il s'avérait nécessaire d'examiner à nouveau beaucoup de points discutés précédemment avec les locataires.

Il est donc apparent que les discussions avec les locataires doivent être rapidement transposées graphiquement et concrètement afin de leur permettre de formuler avec précision leurs diverses opinions. Le coordonnateur a également suggéré que le travail de programmation soit simplifié et qu'une attention particulière soit accordée aux impressions générales et aux priorités présentées par les locataires.

3. The co-ordinator found that a group of approximately 20 was the best size for the level of participation attempted. A group of more than 30 would be unwieldy.
4. To avoid a drop in tenant interest and cynicism about the project, preliminary steps in the process must occur quickly after the initial notice.
5. The consultant has recommended the following approach to starting a project of this type:
 - a) Initiation and tenant organization handled at informal meetings over a two to three week period.
 - b) Explanation of project, review of sites and their immediate environment, distribution of a housing site design checklist and a tour of the sites.
 - c) Analysis of sites and communities.
 - d) Final tenant decision on site selection and model construction for next phase.

Programming Phase

The co-ordinator carried out interviews to obtain both general and very detailed information and develop a good rapport with and understanding of the tenants. While the exercise produced a good program (indicated by its popularity) a number of Winnipeg architects felt this part of the process had one major shortcoming – the work on programming was not really design work and constituted a two-month delay and inactivity. As a result, the co-ordinator found that when the preliminary design phase actually started, it became necessary to re-examine many of the issues covered earlier with the tenants.

Evidence also suggests that discussions with tenants should be translated quickly into graphic or three-dimensional form to help them realize and assess quickly the design implications of their opinions. If pure programming work is done, the co-ordinator has recommended that it be simplified and reduced in scope. Information gathering should focus on tenants' general impressions and priorities.

Preliminary Design Phase

As a result of the experience with tenants, the co-ordinator has made a number of recommendations:

1. For the Site Design Stage

- a) Slides and photographs of existing projects are an effective method of communicating design ideas and should be exploited. They are particularly useful in expanding the experience of the lay person.
- b) A site design kit should be prepared that each tenant can take home. Tenants using this kit with the proper preparation are quite capable of developing good site designs. It is important to make use of the time outside meetings since only a limited amount can be accomplished at a meeting.
- c) An $\frac{1}{8}'' = 1'-0''$ scale model should be used for the presentation of site design options. Examining the full range of options is important, not only from a design point of view, but also as the catalyst for much useful discussion on site design priorities and concerns.
- d) A detailed discussion of the unit design should be held during the site design stage prior to the selection of a final site design since the design of the unit and clusters of units is an important factor to consider at this time.
- e) The cost implications of the site design should be introduced as a criteria and as a test of the final design against a predetermined budget.

2. For the Unit Design Stage

- a) The tenant must be able to visualize room sizes and shapes when discussing floor plans. This may be accomplished through holding meetings in a house or using devices to simulate rooms.
- b) The use of photographs or slides enables the tenant to bridge the gap between his ideas or concerns and their presentation.
- c) Tenants had difficulty understanding formal or diagrammatic presentations but comprehended realistic representations such as models very well.
- d) The discussion of components should be separated from the evaluation of complete unit designs. The tenants seem to be best able to decide on the nature of the components while the architect is best able to combine these into a range of unit options.

La phase préliminaire

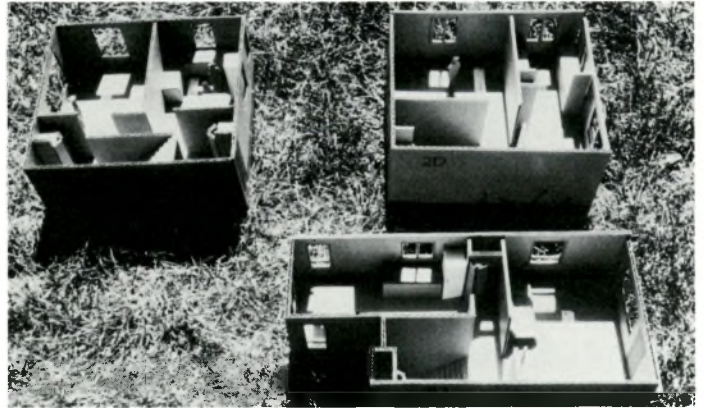
A la suite des divers contacts établis avec les locataires, le coordonnateur a jugé bon d'insister sur les points suivants:

1. Pour la définition du site

- a) Des photographies et des diapositives des projets existants constituent une méthode efficace pour informer visuellement les locataires et plus spécialement ceux qui n'ont pas de connaissances dans ce domaine.
- b) Une pochette d'information sur les conditions du site choisi devrait être remise à chaque locataire, dans le but de l'inciter à formuler ses commentaires sur le site à choisir et à économiser un temps précieux.
- c) Une maquette de taille réduite devrait être utilisée pour examiner les diverses options en présence et déterminer concrètement les priorités et les erreurs à éviter.
- d) Une discussion approfondie devrait avoir lieu avant que soit prise la décision relative au choix du site, au modèle retenu et à la disposition des unités.
- e) Les données financières devaient être exposées et discutées en fonction de l'importance du budget disponible.

2. Pour définir le modèle d'unité choisi

- a) Le locataire doit être capable de déterminer la dimension et la forme des pièces lors de rencontres où les problèmes de cet ordre seront discutés de façon pratique.
- b) L'utilisation de photographies et de diapositives permet au locataire d'exprimer son point de vue et ses craintes.
- c) Le locataire a souvent du mal à se représenter un plan trop schématique mais comprend plus facilement les explications données à l'aide d'une maquette.
- d) Les discussions sur les détails pratiques (orientation des pièces, par exemple) devraient avoir lieu parallèlement à l'examen général de la situation, avec l'aide simultanée des locataires et de l'architecte chargé de coordonner les suggestions émises.
- e) L'architecte devrait grouper les appartements suivant leur taille (une, deux ou trois chambres) et les présenter sous forme de modèle réduit aux locataires qui devraient par ailleurs recevoir les plans des unités afin d'en discuter en famille les caractéristiques.



Des modèles réduits de logements ont servi à l'évaluation et à l'implantation des unités.

Dwelling unit models were well understood and helpful in demonstrating and evaluating unit designs.

e) The architect should group the units immediately into their various sizes (two, three or four bedroom) and include a presentation of the bedrooms to ensure full review by the tenants. The units should be developed in model form for discussion, with each tenant being given a set of plans to take home for review with the family. A decision can be made at a subsequent meeting.

f) To maintain an extensive level of participation, more than one animator/co-ordinator is required as the unit design process moves through its various stages. More people are required to assist in preparing and making presentations of unit designs as well as ensuring detailed discussion with each tenant about his unit during the unit design workshop meetings.

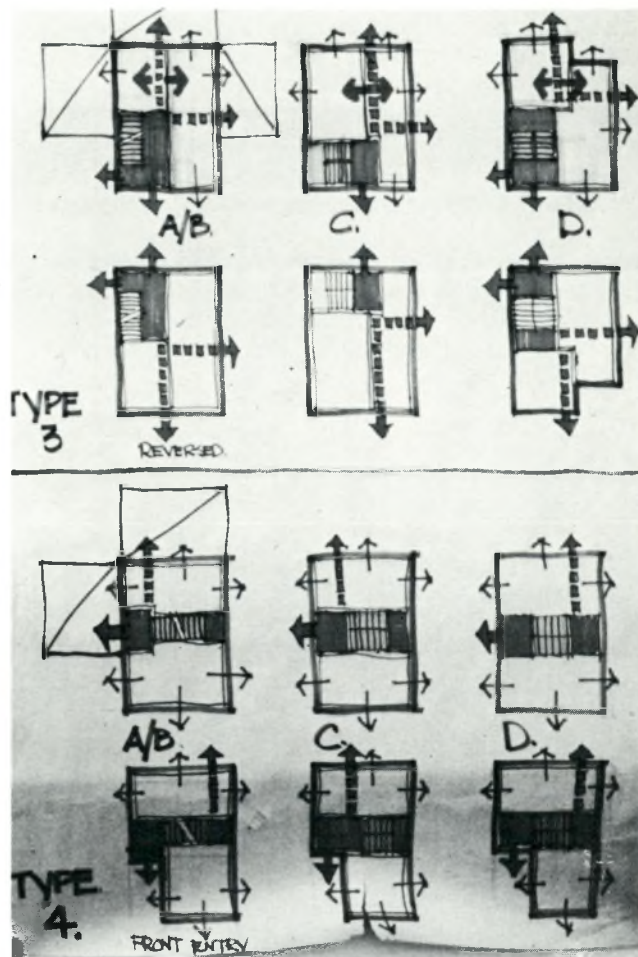
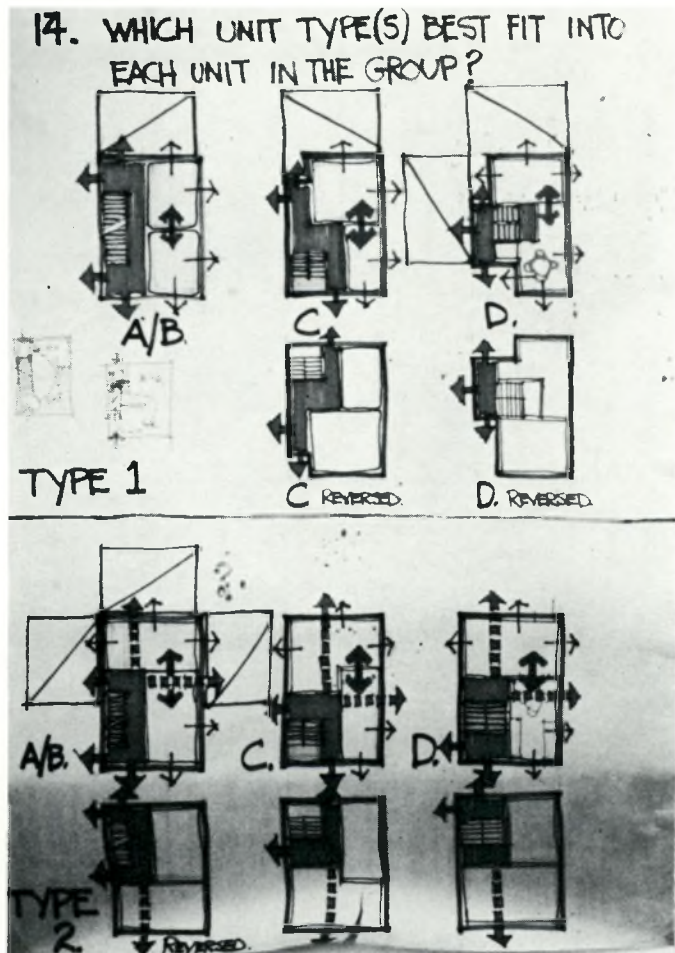
g) When locating units on the site plan, tenants seemed most concerned about being on the edges of the project, being on the ends of groups of units and ensuring that their living areas were correctly related to the sun and the exterior yards.

h) It is important to work out unit layouts in as much detail as possible to identify possible planning weaknesses.

i) It is useful to work with tenants on the appearance of units as early as possible so they can identify with the unit and understand it more clearly. Sketches or actual unit models are the best way of accomplishing this - evaluations are not.

This chart was a help while considering the interdependence of unit design and on-site unit grouping.

Ce tableau a été d'un grand secours lors de la disposition des unités et leur groupement sur les lieux.



- f) Afin d'assurer un niveau élevé de participation, plusieurs animateurs-coordonnateurs devraient être employés à la présentation et à l'explication des logements tout au long des réunions d'étude des projets.
- g) On a noté que lors de l'examen des plans, les locataires indiquent une nette préférence pour les logements situés aux extrémités des bâtiments et qu'ils apprécient l'ensoleillement et la proximité des cours extérieures.
- h) Il s'avère important d'étudier la disposition des pièces en détail afin de relever toute défectuosité dans la planification.
- i) Il est fort utile de définir avec les locataires l'apparence que revêtiront les unités et ce, au premier stade de la conception. Là encore, des plans et des modèles réduits seront plus utiles que des discussions théoriques.

B. Implications du processus de conception

On peut tirer deux conclusions importantes:

- 1) Les plans d'ensemble et de détail semblent remporter l'adhésion des locataires.
- 2) Même dans le cas de logements multiples, une planification soignée contribue à donner aux unités l'aspect de foyers unifamiliaux.

Ceci revient à dire qu'un certain nombre de problèmes relatifs à la conception de logements publics ont été identifiés et que des solutions nouvelles, reliées principalement au coût du terrain, ont pu être mises au point.

Certains points fondamentaux ont été relevés:

- Les locataires préfèrent les ensembles ne dépassant pas vingt-cinq unités.
- Un certain nombre de mesures visant l'apparence extérieure des maisons ont été prises afin de "fondre" harmonieusement ces dernières dans la communauté existante.
- Les locataires ont choisi des zones privées d'une certaine dimension, tant devant que derrière leurs unités, plutôt que de recourir aux espaces communs.
- Au lieu de choisir de larges zones centrales de jeu, les locataires ont préféré de petits espaces accessibles pour les très jeunes enfants.
- En réponse aux projets de groupements à outrance et en raison du manque d'intimité qu'ils entraînent, les locataires ont opté pour de petits ensembles de trois, quatre ou même cinq unités.
- Ayant pris conscience des diverses façons de vivre qui caractérisaient leur propre groupe, les locataires ont exprimé leur désir de disposer d'un éventail de différents modèles d'unités.
- En raison des difficultés présentées par les caves et les longs escaliers, plusieurs locataires ont choisi le modèle à mi-étage qui permet un accès facile au sous-sol et aux chambres.

C. Implications sociales du processus

Un certain nombre d'avantages ont été acquis à la suite de cette méthode de participation à la conception des logements, c'est du moins ce qui ressort de cette expérience. On a constaté une très importante cohésion au sein des participants, du début à la fin de la tâche commune. Les locataires ont également fait preuve de beaucoup d'attachement à la conception et à l'occupation ultime de "leurs" projets et ont manifesté leur désir d'assumer toutes les responsabilités prévisibles dans un tel contexte. Les procédés mis en oeuvre ont donc démontré, outre l'évolution "éducative" qu'ils suscitaient chez les participants, qu'il était possible de découvrir de nouvelles solutions dans le domaine du logement.

Parallèlement, la méthode communautaire utilisée a permis la formation de groupes de voisins dont la bonne entente a été un facteur de réduction de l'opposition parfois manifestée envers les logements sociaux. Cette expérience suggère donc que le processus de participation pourrait être tenté à nouveau pour parvenir à l'intégration calculée du logement social dans diverses communautés existantes.

D. Le présent et le futur

Au moment où ces lignes sont écrites, des appels d'offres ont été lancés et la construction devrait débuter à l'automne de 1976. Dans l'intervalle, la SCHL et la MHRC examineront le rapport final récemment présenté par un expert et définiront les découvertes et suggestions visant à se révéler bénéfiques à la fois pour la Société et pour ses programmes provinciaux de logement.

B. Design Implications of the Process

There are two apparent and significant conclusions:

- 1) Project and unit designs that have been developed seem to suit tenant preferences
- 2) Although the project consists of multiple housing, the design achieves many of the desirable attributes of detached housing.

This means that the process identified a number of design problems of public housing and developed solutions within land cost constraints which seem better than current solutions. Some of the key issues are itemized below:

- Tenants preferred projects of not more than 25 units.
- A number of measures dealing with such elements as the street and the roof were taken to make the project "blend" with the surrounding community.
- Tenants wanted private areas and chose large private yards in both the front and back of their units, to the exclusion of more communal open space.
- Rather than large central areas for children's play, the tenants "designed" a series of small playspaces around the site for preschoolers.
- In a further response against "projectitis" and lack of privacy, the tenants chose small groupings of three, four or five units.

- Tenants realized the differing life-styles among their own group and expressed a desire for a variety of unit layouts which would accommodate these differences.
- Because of difficulties reported about basement access and long stairs, many tenants elected to have a bi-level unit both to ease their access to the basement and to the bedrooms.

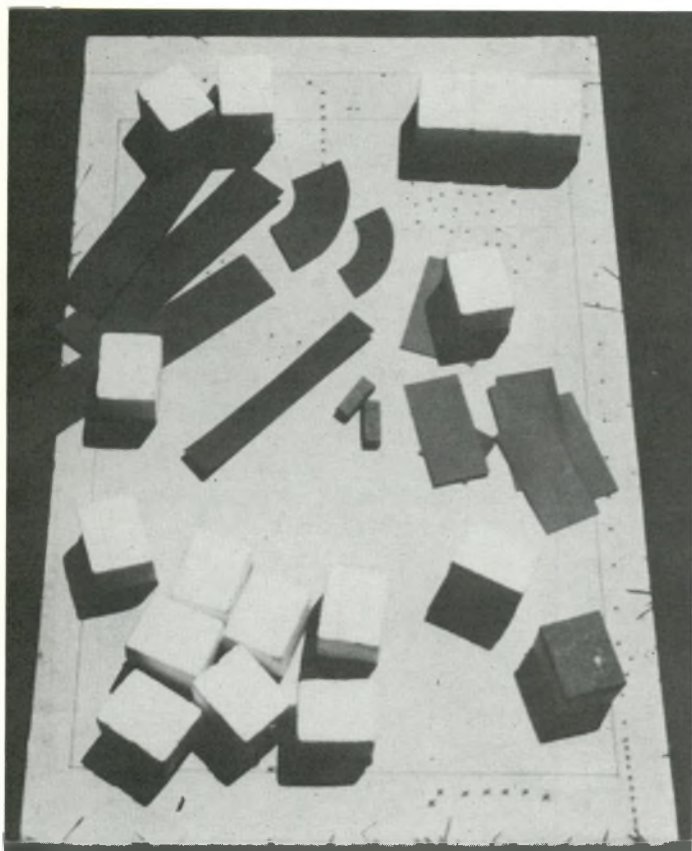
C. Social Implications of the Process

A number of benefits which reportedly derive from the participatory design process seem to have been achieved in this experiment. There is considerable social cohesion among the participants now – certainly more than at the outset of the experiment. The tenants also have a strong commitment to the project, as evidenced by their strong desire to occupy the completed project – "their" project – and by their desire and willingness to assume a number of project management responsibilities. The process seems also to have been very educational, and, as a result, they not only contributed to their own self-development but learned a lot about housing design and obtainability.

Also related to the social implications of the process was the result of extending it to neighbourhood groups as a technique to minimize opposition to public housing projects. This effort was partially successful and the outcome suggests that extending the participatory design process to the community will increase the acceptability and integration of social housing in neighbourhoods.

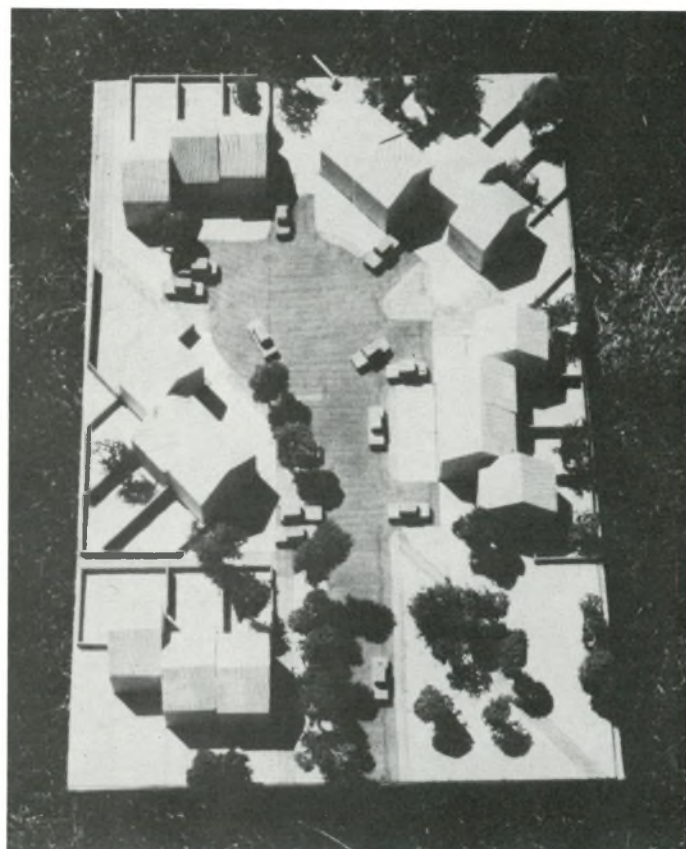
D. Current Status and Next Steps

At the time of writing, tenders have been called and construction is expected to start in the Fall of 1976. In the meantime, both CMHC and MHRC will review the final report recently submitted by the consultant and identify and apply those findings which appear to be both beneficial and applicable to CMHC and provincial housing programs.



Cet assemblage d'information a été utilisé par les locataires en vue de formuler leur opinion sur l'aménagement des sites.

This kit was used by participants to express their ideas on site design.



L'un des projets dont la réalisation a été planifiée par un des groupes participants.

One of the site designs developed by a group of participants for consideration.

AHOP Assistance Helps Build a Better Biggar

by Glenn Silliphant

Mr. Silliphant is program manager – social housing at the Saskatoon Office of Central Mortgage and Housing Corporation.

“New York is BIG, but this is BIGGAR” proclaims the famous sign outside the Town of Biggar, Saskatchewan. With a population of 2,800, Biggar is definitely not bigger.

History

Located in west-central Saskatchewan approximately 60 miles west of Saskatoon, Biggar has a history which is closely associated with the railway. In 1907, the CPR passed through the district and in 1908 the Grand Trunk Pacific Railway arrived. The settlement of Biggar took its name from W. H.

To increase the town's attractiveness, old structures in the core were demolished and new houses built.

Pour donner un meilleur aspect à l'agglomération, de vieilles maisons du centre ont été démolies et de nouveaux logements ont pris leur place.

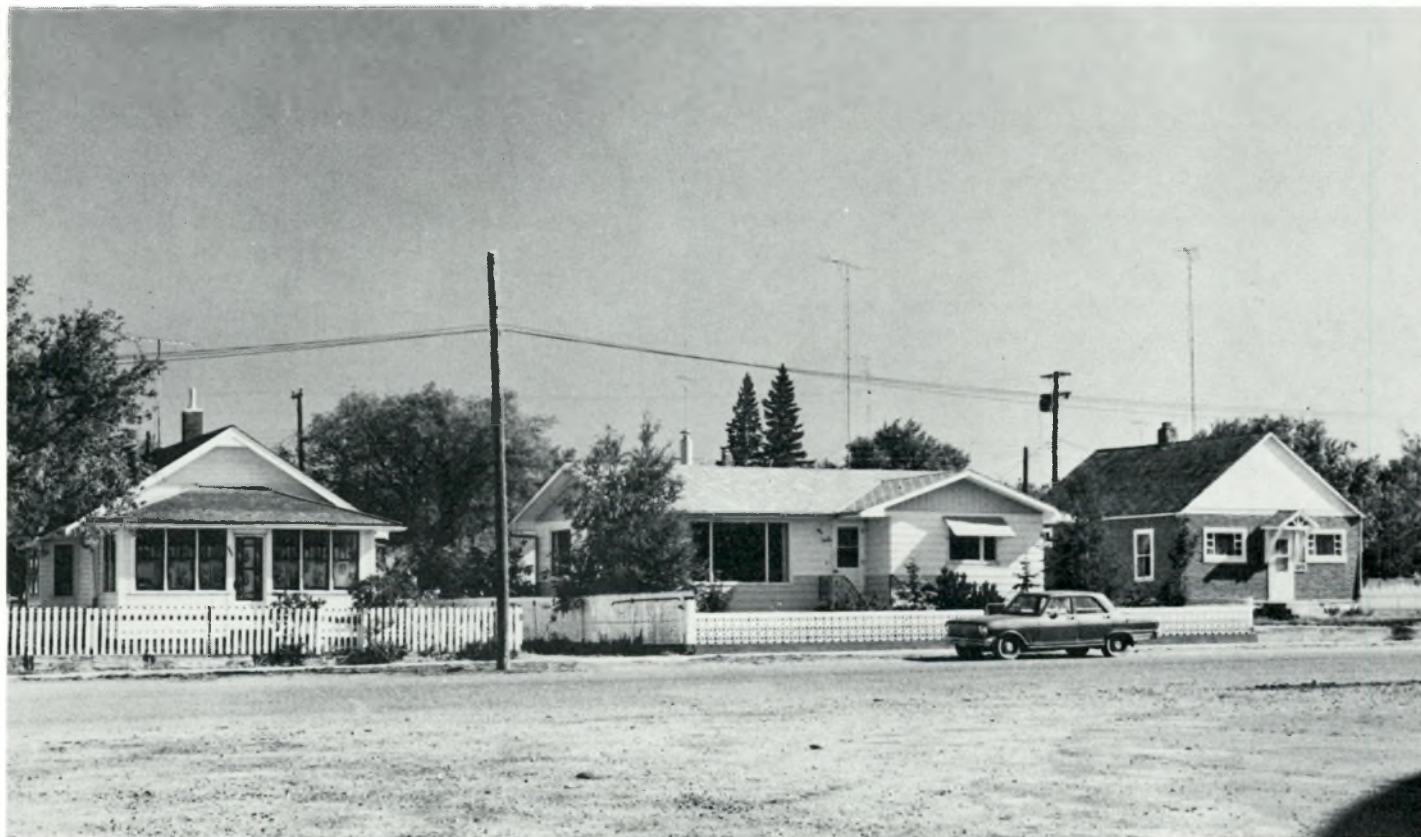
Biggar, general counsel for the Grand Trunk Pacific who chose Biggar as a divisional point. This created a construction boom and in 1912, Biggar was officially incorporated as a town.

Development continued and by the early 1920's over 2,000 people lived in Biggar. The population remained fairly stable until the 1950's when the railway abandoned its roundhouse operations. During the period between 1961 and 1971, the town experienced a slight decline in population.

Housing Alternatives

In 1971, according to Mayor Lloyd Hock, Biggar was faced with two alternatives for increasing its attractiveness: it could build new housing on the outskirts of town, or it could deal with existing housing within the core area and avoid the costs of additional servicing and the problems of small-town sprawl. A town the size of Biggar has the additional problem of trying to expand on a limited assessment.

Photographies: Photographic Design Ltd.
Photos — Photographic Design Ltd.



L'aide du PAAP vise à rendre Biggar plus grand

Glenn Silliphant

M. Silliphant est administrateur du programme de logements sociaux au bureau de Saskatoon de la SCHL.

"New York is BIG, but this is BIGGAR", annonce fièrement la ville de Biggar, à l'entrée de cette agglomération de la Saskatchewan. . . . Le jeu de mots – aussi approprié qu'intraduisible – prend toute sa saveur lorsqu'on apprend que Biggar compte 2,800 âmes. . . .

Un peu d'histoire

Située au centre-ouest de la Saskatchewan, à environ 60 milles à l'ouest de Saskatoon, Biggar possède une histoire étroitement associée à celle du chemin de fer. Dès 1907, la voie ferrée y faisait son apparition et, une année plus tard, on assistait à l'arrivée du "Grand Trunk Pacific Railway". . . La petite agglomération adopta le nom de W. H. Biggar, conseiller technique du projet ferroviaire, qui avait élu ce point écarté pour y implanter son quartier général. Ce choix stimula la construction domiciliaire et, en 1912, Biggar fut érigée officiellement en municipalité.

L'expansion se poursuivit et, vers 1920, on y dénombrait quelque 2,000 habitants. La population demeura stable à Biggar jusqu'aux années cinquante, alors que le chemin de fer abandonna ses opérations locales. Durant la décennie 1961-1971, le nombre d'habitants déclina légèrement.

Les choix en présence

En 1971, selon le maire Lloyd Hock, Biggar se trouva placée devant une alternative: afin de préserver son aspect extérieur, devait-elle construire des logements dans ses banlieues ou procéder à des travaux de rénovation dans les bâtiments centraux existants? Cette seconde solution s'avérait évidemment plus économique et contournait le problème de l'étalement de la ville et de la mise en place de nouveaux services. De plus, en raison de sa taille réduite, Biggar n'avait à sa disposition qu'un budget municipal relativement limité. . . .

La communauté décida de se porter acquéreur de propriétés inoccupées du centre-ville qu'il était vain de tenter de restaurer. La ville acheta une douzaine de terrains à un prix moyen de \$1,500 chacun et procéda à la démolition de chaque maison vétuste au coût d'environ \$500 chacune. Ces superficies étaient désormais disponibles pour les futurs propriétaires ou entrepreneurs désireux de construire au coeur de la ville.



La population de Biggar, petit centre étroitement associé au trafic ferroviaire a légèrement diminué lors de l'abandon des opérations.

Biggar's history is closely associated with the railway and when roundhouse operations were abandoned, the town experienced a slight drop in population.

The community decided to purchase vacant properties in the core area which were past rehabilitation. Accordingly, the town acquired 10 to 12 lots at an average cost of \$1,500 each and demolished the old structures at a cost of approximately \$500 each. It made these lots available to prospective homeowners or builders who wanted to construct a new house in the downtown area.

One builder from Saskatoon took eight lots and secured financing for five houses under the Assisted Home Ownership Program which provided loans and special assistance to help lower-income families become homeowners. These were constructed and sold for an average price of \$14,000 per house to families of modest income. On the remaining three

lots, homeowners built standard three-bedroom bungalows which they financed with CMHC-insured loans from "approved lenders" such as banks, life insurance and trust companies.

Mayor Hock feels the construction of new houses on an infill basis in the core area improved the entire neighbourhood. As old homes were removed from individual lots scattered throughout the area and replaced with new houses, neighbouring residents began to make repairs and improvements to their own properties. Thus, the assessment value of the town properties increased giving the municipality additional revenue to pay for the cost of the scheme.

Today, Biggar still has the economic difficulties of a small town, however it has been designated an "agricultural service centre" by the Government of Saskatchewan and can benefit from a federal-provincial agreement between the Province and the Department of Regional Economic Expansion for provision of sewerage and water supply facilities. DREE and the Province also provide financing for economic development and as a result, construction began in late 1975 on a multi-million dollar malting facility which is expected to create 50 new jobs when in operation.

The town now has a community development plan and a new land assembly project has been developed comprising 50 lots with paving and underground services. The mayor feels that the residents were pleased with the condensed form of growth that started with the AHOP infill program and the improvements it stimulated.

A recent federal-provincial agreement will finance industrial development. Improvement in the local economy started with the new housing.

Un récent accord fédéral-provincial prévoit le financement industriel de Biggar dont l'économie locale a été améliorée avec l'apparition de nouveaux logements.



Un constructeur de Saskatoon prit en charge huit lots et obtint le financement de cinq maisons aux termes du Programme d'aide pour l'accession à la propriété (PAAP) dont le but est de fournir des prêts et l'assistance nécessaire aux familles à faible revenu désireuses de devenir propriétaires. Les maisons ainsi construites furent vendues en moyenne \$14,000 à des familles peu fortunées. Sur les derniers terrains vacants, des propriétaires firent construire des bungalows conventionnels de trois chambres financés grâce à des prêts assurés de la SCHL en provenance de "prêteurs agréés" tels que les banques, les compagnies d'assurance et de fiducie.

Amélioration du site

Le maire Hock est d'avis que la construction de nouvelles maisons comblant des espaces vacants du centre-ville a contribué à l'amélioration générale du quartier. Parallèlement à l'élimination de logements anciens dispersés en divers points et à la construction de nouveaux bâtiments, on assista à la rénovation spontanée, de la part des propriétaires, de nombreuses propriétés. La valeur de ces dernières étant ainsi accrue, la municipalité devait bénéficier de revenus additionnels appréciables, surtout en période de transformation. . . .

Aujourd'hui, Biggar éprouve toujours les difficultés économiques inhérentes à sa taille réduite, mais a été désignée comme "centre de service agricole" par le gouvernement provincial et peut bénéficier de l'accord fédéral-provincial

intervenue entre la Saskatchewan et le ministère de l'Expansion économique régionale en vue de l'installation des égouts et de l'adduction de l'eau potable. Cet organisme et la province fournissent par ailleurs à Biggar des fonds destinés à son développement économique et la fin de 1975 a vu la mise en route d'une brasserie de plusieurs millions de dollars dont on espère qu'elle utilisera les services d'une cinquantaine de personnes une fois terminée.

La ville a mis au point un plan de développement communautaire et un nouveau projet d'aménagement de terrain prévoit qu'une soixantaine de lots seront munis des services souterrains et de routes pavées.

Le maire de Biggar pense désormais que ses administrés s'estiment satisfaits de la croissance contrôlée de leur ville dont ils sont en grande partie les bénéficiaires grâce à l'action positive du PAAP.

CMHC reports on how residents evaluate housing projects

One of the most detailed housing design investigations ever carried out in Canada was completed recently when Central Mortgage and Housing Corporation released a report based on a study of medium density, low-income multiple family housing.

The 650-page report contains residents' evaluations of their housing environments plus general findings and recommendations. The study will be used to develop, improve and assess a number of housing design criteria for future housing developments.

In 1973 CMHC commissioned a team of consultants, led by environmental psychologist Robert Beck and architects Robert Rowan and Pierre Teasdale, all of the University of Montreal, to find out what the residents of five projects in Ottawa, Montreal, Quebec City and Sydney, N.S., think of their housing environments.

The report, in two volumes titled "Site Design Requirements" and "House Design Requirements", contains the following significant findings:

- Residents want as many single family dwelling characteristics as possible built into their project – features such as front and back doors, views from two sides of their unit, a street address, space to park a car adjacent to their units so it is visible from inside, and ground access.

However, residents also recognized and appreciate the special advantages in multiple housing including economic benefits, social and leisure opportunities and facilities and maintenance services.

- One of the main issues affecting parents' choices of a place to live, and a main determinant of their satisfaction with their housing, is the suitability of the project for their children's play, safety, and security.
- The study helped to identify which project facilities would be most used and appreciated by residents. These included a hockey rink, bike (and trike) riding and storage facilities, and a swimming pool.
- Project maintenance is very important to residents. Poor maintenance tends to create a feeling that projects are becoming slums. The final report contains recommendations on maintenance affecting both project design and management.
- The report also contains a number of findings and recommendations about unit design. Many of these confirm established opinions about good design principles, but these design principles are not always put into practice. They include the need for vestibules and mud rooms, the importance to families of access to some private outdoor space, preferably on the ground, and the need for storage for outdoor articles such as bicycles and lawn furniture.

Because of the report's size, only a limited number of copies have been printed. Some of these have been distributed to other government agencies and to universities offering courses in housing, planning and design. A few copies are available from CMHC's National Office in Ottawa and from the Corporation's regional offices.

A comprehensive bilingual summary of the report is being prepared by the consultants and will be available for wider distribution, probably by November.

Rapport de la SCHL sur les réactions des locataires de logements

Une étude comptant parmi les plus fouillées jamais entreprises au Canada dans le domaine de l'habitation a vu le jour récemment, alors que la Société centrale d'hypothèques et de logement a mis en circulation un rapport relatif au logement de densité moyenne destiné aux familles à faible revenu.

Ce rapport de 650 pages, comporte des opinions des locataires relatives aux conditions dans lesquelles ils vivent, les résultats de divers examens d'intérêt général, ainsi que des recommandations pratiques. L'étude servira également à développer, améliorer et définir un certain nombre de critères dont il conviendra de tenir compte dans les futurs projets domiciliaires.

C'est en 1973 que la SCHL avait confié à une équipe d'experts – à la tête desquels un psychologue de l'environnement, Robert Beck et deux architectes, Robert Rowan et Pierre Teasdale, tous les trois de l'Université de Montréal – le soin d'examiner les réactions de résidents de cinq ensembles d'habitations situés à Ottawa, Montréal, Québec et Sydney, en Nouvelle-Ecosse.

Le rapport, publié en deux parties respectivement intitulées "Site Design Requirements" et "House Design Requirements", présente certaines découvertes révélatrices:

- Les locataires sont désireux de trouver dans leurs logements le plus grand nombre possible de commodités propres à des habitations unifamiliales, telles que portes à l'avant et à l'arrière, vue des deux côtés de l'unité, une adresse civique, une aire de stationnement à proximité de l'unité afin que le véhicule soit visible de l'intérieur et un accès au niveau du sol.
- Les locataires reconnaissent et apprécient cependant les avantages spéciaux que l'on trouve dans les immeubles d'appartements, tels que les bénéfices d'ordre économique, les possibilités sociales et récréatives et les facilités et services de tous ordres.
- Une des raisons déterminantes pour une famille de choisir un logement plutôt qu'un autre consiste à trouver un endroit où les enfants pourront jouer et s'épanouir en toute sécurité.
- Parmi les facilités qui seraient les plus désirées et, par conséquent les plus utilisées, on retrouve: une piste de hockey, des pistes de cyclisme (à l'usage des bicyclettes aussi bien que des tricycles), des espaces d'entreposage et une piscine.
- L'entretien des lieux est d'une grande importance pour les locataires qui considèrent que des lacunes dans ce domaine ont pour effet de transformer les logements en taudis. Un rapport final comporte des recommandations relatives à la bonne tenue des lieux et à l'amélioration de la gestion.

- Le rapport comprend aussi diverses découvertes et recommandations relatives à la conception des unités, généralement satisfaisante dans la plupart des logements, bien que certains principes de base ne soient pas toujours appliqués. Parmi ces lacunes, on relève l'absence de couloirs et d'espaces auxiliaires pour le rangement d'équipement hivernal, ainsi que l'importance accordée par les familles à l'accès facile aux espaces extérieurs privés et à niveau du sol et à la possibilité de pouvoir mettre à l'abri divers objets encombrants, tels les outils de jardin et les bicyclettes.

En raison de la dimension du rapport, un nombre restreint d'exemplaires a été imprimé. Certains ont été distribués à des organismes gouvernementaux et à des universités offrant des cours relatifs au logement, à la planification et au design. Certains exemplaires peuvent être obtenus au Bureau national de la SCHL, à Ottawa, et dans les bureaux régionaux de la Société.

Un résumé complet de cette étude est actuellement en voie d'achèvement par les soins de ses auteurs et sera mis en circulation dans les deux langues officielles vraisemblablement en novembre prochain.

Aménagement de terrains à Terre-Neuve

Un accord a été conclu en vue d'aménager du terrain pour construire 570 unités de logement dans le secteur Mount Pearl New Town situé dans la région métropolitaine de St-Jean.

Les gouvernements fédéral et provincial dépenseront conjointement la somme de \$3,958,692 pour installer les services d'aqueduc et d'égout, construire des routes et installer des fils sous terre en vue de rendre le secteur 4 de Mount Pearl New Town, qui couvre 91.13 acres, prêt pour la construction de maisons.

Le gouvernement fédéral, par l'entremise de la Société centrale d'hypothèques et de logement, assumera 75 pour cent du coût d'aménagement de ces services tandis que le gouvernement provincial, par son organisme provincial de l'habitation, paiera les 25 pour cent qui manquent.

Depuis l'année 1967, alors que le plan détaillé d'aménagement de Mount Pearl New Town a été élaboré, on a ainsi aménagé 290 acres de terrain en vue d'y construire 1,557 unités de logement.

Danson says co-operative housing now moving smoothly in Saskatchewan

Urban Affairs Minister Barney Danson declared August 9 he was satisfied that delays in the processing of applications for co-operative housing in Saskatchewan had now been eliminated. Responding to "hot-line" questions from Saskatchewan, Mr. Danson acknowledged that some problems surrounding co-operative housing guidelines had arisen and caused delays.

Funding of new homes under the federal Assisted Home Ownership Program is directed towards the production of modest housing, and, said Mr. Danson, "We encourage home owners to participate in the co-operative program by helping to build the houses themselves. Sweat equity is a valuable tool to keep the costs down."

"I know there were some changes in the AHOP program from last year which became effective after people had enrolled in building co-ops, but the causes of some initial delays arising from these changes have been resolved. I am pleased to say that most applications have now been cleared by Central Mortgage and Housing Corporation offices in Saskatchewan," the Minister said.

Home builders under this program in Saskatchewan receive both federal and provincial support. Advice and special financial assistance are provided through the provincial Department of Co-operatives. Five-year interest-free loans to bring the effective mortgage interest rate down to 8% are provided by the federal government. Subsidies may also be approved for families of low income.

National Housing Act loans for co-operative housing may be approved under AHOP by either private lenders such as banks, trust and insurance companies, or by CMHC. The AHOP Co-Operative Program, which is expected to produce 500 new homes this year, is administered through CMHC and the Saskatchewan Housing Corporation.

26 Ontario municipalities share NIP funds

Twenty-six Ontario municipalities will share \$23 million in federal and provincial grants this year to help improve and conserve residential neighborhoods.

In announcing the signing of the 1976 federal/provincial annual agreement by which the federal government's Neighborhood Improvement Program (NIP) will be applied in Ontario, it was said \$15.4 million will be provided by the federal government and \$7.5 million by the province.

The federal portion will be made available through Central Mortgage and Housing Corporation, the federal government's housing agency.

Under the agreement, the federal government contributes 50% of most NIP expenditures and Ontario 25%. The remainder of the cost is provided by the municipalities themselves.

The 26 municipalities were selected by the province in consultation with the Municipal Liaison Committee, an organization consisting of representatives from municipal, regional and county associations as well as metropolitan Toronto.

Of the total funds allocated, \$18.3 million will be used in new neighborhood improvement areas. The balance represents additional funds for projects already under way.

CMHC approves loan for drop-in centre

Approval of a Central Mortgage and Housing Corporation loan of \$88,378 to Aberdeen House, The Drop-In Centre, Kingston Incorporated for the purchase of a house and its renovation to a residence for men on temporary absence passes from the Quinte Detention Centre, has been announced.

Included in the loan amount is a federal contribution which will reduce the repayable portion of the loan by 10%. A non-repayable Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP) grant of \$7,500 to pay for renovations is also included in the loan.

The 15-bed residence will have a living room, recreation area and library.

Residents of the home will be offered a rehabilitation program which includes personal counselling, out-visiting to friends and family, and a community participation program.

The provincial ministry of correctional services will provide \$68,900 per year to assist with the mortgage payments and operating expenses.

Provided under the non-profit section of the National Housing Act, the loan is for a term of 50 years at 10½% interest. A federal interest reducing grant of \$1,681 per year will reduce the interest payable by the group to 8%.

Le programme de logement coopératif s'implante en Saskatchewan

Le ministre des Affaires urbaines, M. Barney Danson, a déclaré sa satisfaction de voir maintenant éliminés les délais qui avaient marqué le processus d'inscription en vue d'obtenir des logements coopératifs en Saskatchewan. Répondant à une série de questions acheminées téléphoniquement de cette province, il a reconnu que divers problèmes relatifs aux lignes directrices du logement coopératif avaient été à l'origine de ces retards.

L'aide financière dispensée aux termes du programme fédéral PAAP (Programme d'aide pour l'accession à la propriété) est principalement dirigée vers la production de logements à prix modestes. M. Danson a déclaré à ce sujet: "Nous encourageons les propriétaires à participer au programme coopératif en aidant à bâtir leurs propres demeures. La participation manuelle constitue un outil efficace lorsqu'il s'agit de maintenir les prix au plus bas niveau possible."

"Je sais que certains changements au programme sont survenus depuis l'année dernière, donc après que certaines personnes y aient adhéré. J'ai soulevé cette question récemment avec l'honorable Gordon MacMurchy et les causes de ces délais ont dans la plupart des cas été éliminées. Et je suis heureux de constater que la plus grande partie des demandes ont été traitées par les soins des représentants de la Société centrale d'hypothèques et de logement en Saskatchewan", a conclu le ministre.

Les bénéficiaires du programme reçoivent, en Saskatchewan, une aide conjointe des gouvernements fédéral et provincial. L'assistance financière et les conseils appropriés peuvent être obtenus par l'entremise du ministère des Coopératives. Des prêts fédéraux, consentis sans intérêt pendant une durée de cinq ans, ramènent le taux d'intérêt de la dette hypothécaire à huit pour cent et une aide spéciale peut également être consentie aux familles à faible revenu.

Approbation d'un prêt pour un foyer de soins spéciaux

Un prêt de \$1,032,152 a été consenti par la Société centrale d'hypothèques et de logement à la Pioneers Housing Association de Moose Jaw.

Ce montant comprend une subvention fédérale non remboursable de \$143,354, laquelle réduira à \$888,798 le montant remboursable du prêt.

Cet organisme sans but lucratif utilisera ces fonds pour la construction d'un rajout d'un étage à une maison de convalescence qui comprend actuellement 60 lits de soins spéciaux. L'association recevra de la province de la Saskatchewan, une subvention égale à 20 pour cent de la valeur totale du rajout. Les locataires admissibles recevront aussi de l'aide en vertu du Régime d'assistance de la Saskatchewan

Subventions fédérales-provinciales pour l'amélioration de quartiers à 26 municipalités de l'Ontario

Vingt-six municipalités de l'Ontario se partageront 23 millions de dollars en subventions du gouvernement fédéral et de la province pour les aider à améliorer et préserver certains de leurs quartiers résidentiels: la somme de 15.4 millions sera fournie par le gouvernement fédéral et 7.5 millions par la province.

La part du gouvernement fédéral sera versée par l'intermédiaire de la Société centrale d'hypothèques et de logement.

Selon les termes de l'entente, le gouvernement fédéral fournira 50 pour cent de la plupart des dépenses occasionnées par le programme et l'Ontario 25 pour cent. Le reste des coûts sera à la charge des municipalités en question.

Les 26 municipalités ont été choisies par la province après consultation avec le Municipal Liaison Committee, organisme composé de représentants des associations municipales, régionales et de comtés ainsi que du grand Toronto.

De la somme totale attribuée à ce programme, 18.3 millions seront utilisés pour de nouveaux programmes d'amélioration de quartiers tandis que le reste représente des fonds attribués en supplément à des projets déjà en cours.

Données préliminaires sur les mises en chantier de juillet

D'après les chiffres préliminaires que la Société centrale d'hypothèques et de logement a communiqués aujourd'hui, les mises en chantier au cours du mois de juillet, compte tenu des facteurs saisonniers, représentaient un taux annuel de 243,900 logements pour toutes les régions. Le taux pour le mois de juin était de 278,700.

Le nombre réel de logements commencés au cours du mois de juillet dans les régions urbaines s'est élevé à 19,813, soit cinq pour cent de plus que le total de 18,784 enregistré pour le même mois de l'année précédente. Au cours des sept premiers mois de l'année, les mises en chantier ont totalisé 119,081 logements, par rapport à 83,578 l'année passée à même époque.

Les mises en chantier de maisons unifamiliales au cours du mois de juillet ont atteint le chiffre de 8,461 par rapport à 9,241 pour la période correspondante de 1975, soit une diminution de huit pour cent. Le nombre d'habitations groupées dans des bâtiments multifamiliaux s'est chiffré par 11,352, une hausse de 19 pour cent par rapport au chiffre de 9,543 pour la même période de l'an dernier.

Twelve Quebec areas get housing rehabilitation assistance

The federal and Quebec governments will provide financial assistance for housing rehabilitation to the residents of designated areas in 12 Quebec municipalities.

The five-year program, to cost an estimated \$10,195,000, will offer eligible home-owners and landlords of these areas loans and grants to bring their properties up to minimum safety and health standards. These improvements will extend the usefulness of the restored properties by at least 15 years.

Federal loans and grants are provided under the Residential Rehabilitation Assistance Program. Additional grants are also being provided by the province and municipalities. Delivery of this assistance is the responsibility of the municipalities.

The 12 eligible municipalities are:

- Rimouski, Colisée area
- Chicoutimi, Bassin section
- Jonquière, downtown
- Kenogami, downtown
- Rivière-du-Loup, downtown
- Québec, area 10, zone 1
- Drummondville, downtown
- Sherbrooke, St. François area
- Granby, downtown
- Joliette, downtown
- Sainte-Agathe-des-Monts, sections 1 and 2
- Maniwaki, downtown

Danson calls meeting on supply, cost of land

Federal Urban Affairs Minister Barney Danson, as a follow-up to the Habitat Conference, invited provincial housing ministers to meet with him to discuss action that can be taken to increase the supply of serviced land for housing and reduce the price.

The meeting was held in Ottawa July 23. Housing ministers of all the provinces agreed to attend or to be represented at the one-day session.

Concern about the supply and cost of land was an important issue during Habitat, the United Nations Conference on Human Settlements held in Vancouver in June. Speaking to the Canadian Federation of Mayors and Municipalities following the conference, Mr. Danson said that the price of serviced land, together with high interest rates, were "the two most important elements in housing costs today".

Mr. Danson said that the challenge of managing the land supply in Canada could not be successfully overcome by any one government working alone.

"All of us - federal, provincial and municipal governments, as well as private industry - have a part to play in ensuring that land is available for housing, where and when it is needed, at a reasonable cost. I hope that we will co-operatively, and within our proper jurisdictions, be able to mount a comprehensive attack on our number-one priority problem - the supply and cost of serviced land."

Senior Citizens of Winnipeg to get housing with greenhouse

A \$2,526,833 Central Mortgage and Housing Corporation loan to the Manitoba Housing and Renewal Corporation will assist in the construction of an eight-storey senior citizens' apartment in Winnipeg.

The project, to be built at the intersection of Stella Avenue and McGregor Street in the Lord Stanley Park area, will contain 78 bachelor suites, 42 one-bedroom units and a single two-bedroom apartment. Crystal Builders Ltd. of Winnipeg is the contractor.

A greenhouse plus small, glassed-in planting areas distributed throughout the building adds an unusual touch to the project.

The loan, provided under the public housing section of the National Housing Act, is for a term of 50 years at an interest rate of 10½%.

Programme d'aide à la restauration dans douze municipalités québécoises

Le ministre des Affaires urbaines, et le ministre provincial des Affaires municipales, MM. Barney Danson et Victor C. Goldbloom, ont annoncé que leurs gouvernements respectifs aideront financièrement les résidents des zones désignées dans douze municipalités du Québec à entreprendre la restauration de leurs logements.

Ce programme, étalé sur cinq ans, coûtera environ \$10,195,000 et offrira aux résidents de ces zones le moyen de maintenir leurs logements ou de les rendre conformes à des normes acceptables de salubrité, de confort et de sécurité. La nature et la qualité des réparations devraient prolonger la durée utile des propriétés restaurées d'au moins quinze ans.

Propriétaires-occupants et propriétaires-loueurs seront admissibles à ce programme et bénéficieront de subventions conjointes de la SHQ et des municipalités ainsi que de prêts de la SCHL dont une partie fera l'objet d'une remise gracieuse.

Les municipalités concernées auront la responsabilité de la mise en oeuvre de ce programme.

Voici la liste de ces douze municipalités:

- Rimouski, zone du Colisée
- Chicoutimi, section du Bassin
- Jonquière, centre-ville
- Kénogami, centre-ville
- Rivière-du-Loup, centre-ville
- Québec, zone 1, secteur 10
- Drummondville, centre-ville
- Sherbrooke, quartier Saint-François
- Granby, centre-ville
- Joliette, centre-ville
- Sainte-Agathe-des-Monts, sections 1 et 2
- Maniwaki, centre-ville.

Logements pour les personnes âgées à Winnipeg

La Société centrale d'hypothèques et de logement consentira un prêt de \$2,526,833 à la Manitoba Housing and Renewal Corporation pour aider à la construction d'un immeuble d'appartements de huit étages à l'intention de personnes âgées de Winnipeg.

Cet immeuble, qui doit être édifié à l'intersection de l'avenue Stella et de la rue McGregor, dans le secteur du parc Lord Stanley, comprendra 78 studios, 42 logements à une chambre et un seul appartement à deux chambres. Il sera construit par la compagnie Crystal Builders Ltd. de Winnipeg.

Une serre, ainsi que de petites aires de plantation entourées de vitres et réparties ici et là dans le bâtiment, ajouteront un cachet particulier à l'immeuble.

Etude de la disponibilité et du coût des terrains

Le Ministre d'État chargé des Affaires urbaines, a invité les ministres provinciaux chargés de l'habitation à le rencontrer pour discuter des mesures à prendre afin d'augmenter la disponibilité et de réduire le prix des terrains pourvus des services et destinés à la construction résidentielle.

Au cours de la conférence Habitat sur les établissements humains, qui a eu lieu à Vancouver au mois de juin sous les auspices des Nations Unies, les délégués s'étaient penchés sur cette question de la disponibilité et du coût des terrains. S'adressant à la Fédération canadienne des maires et des municipalités après la conférence, M. Danson a rappelé que le prix du terrain pourvu des services et les taux d'intérêt élevés constituaient de nos jours les deux plus importants éléments du coût des maisons.

M. Danson a ajouté que la tâche d'assurer une disponibilité de terrains au Canada, aux fins de l'habitation, ne pouvait être accomplie avec succès par un seul palier de gouvernement.

Il a déclaré en substance: "Toutes les parties intéressées – qu'il s'agisse du gouvernement fédéral, des gouvernements provinciaux, des administrations municipales et de l'industrie privée – ont un rôle à jouer pour assurer qu'il y ait des terrains disponibles en vue de l'habitation partout où l'on en a besoin, au moment voulu, et à un coût raisonnable. J'espère qu'à la suite de cette réunion, nous allons tous ensemble et dans les limites de notre juridiction respective, pouvoir attaquer et résoudre ce problème prioritaire qui est la disponibilité et le coût de terrains pourvus des services."

Housing units approved for small communities

Some 379 housing units are eligible to be built in 51 communities throughout British Columbia this year under the federal-provincial Rural and Remote Housing Program.

The total estimated cost of the 1976 program is \$14 million. The costs are shared on a 75-25 basis between the federal and provincial governments respectively.

While the program is being implemented nationwide in co-operation with provincial governments, it has been exceptionally successful in British Columbia. Last year, 362 units were built in 36 settlements all around the province under this program.

Because it provides a "guarantee" backed by the two levels of government, the program has opened up markets for builders in the small communities, and of the 362 units built last year, 147 homes or 40.6% of the program's designated units, did not require the special subsidies available under the rural and remote area housing program.

Under the program, private contractors build the homes, which are financed through the Assisted Home Ownership program (AHOP). On completion, the units are taken over by the federal-provincial partnership and sold on the basis of a purchaser's ability to pay. The monthly mortgage payments, including the principal, interest, and taxes, are about 25 per cent of the family's income. The remaining amount of the mortgage payment is provided by the provincial Department of Housing and Central Mortgage and Housing Corporation.

The purchaser is the registered owner and holds title to the house. The unit may be sold, but the sale is subject to certain recovery provisions which vary according to the amount of assistance received by the individual.

The program was initiated in 1974 when 25 units were constructed by three communities in British Columbia.

French scheme wins Regina urban design competition

A top prize of \$25,000 in Regina's International Urban Development Competition has been awarded to Claire and Michel Duplay of Paris, France for their design scheme that may shape the future look of downtown Regina.

An international jury chose this concept as outstanding among the five finalists who were competing in the second stage of the Regina competition. The competition was launched by Regina just over a year ago to seek out imaginative yet practical ideas for re-use of 114 acres of prime urban land that may be vacated by relocation of CPR rail lines and marshalling yards.

A second prize of \$15,000 was awarded to the Tokyo firm of Polytechnic Consultants Inc., and a third prize of \$10,000 was awarded to the Los Angeles team of David Brindle and Chris Dawson for their urban design.

A unique feature of the competition was the element of public participation. Citizens of Regina were invited to select the design they preferred for their city, and their ballots were tabulated as a seventh vote of the six-man jury. This is the first time that such a technique of public involvement has ever been used in an international competition.

The six-man jury included three internationally known architects: Alexander Kouzmanoff, New York; Fumihiko Maki, Tokyo; Ray Affleck, Montreal – as well as three Canadians: Douglas Fullerton, economist, Ottawa; Clive Rodham, architect, and member of the City Council, Regina; Richard Rendek, lawyer, Regina.

In the top-rated Duplay redevelopment scheme, the jurors announced that they saw a realistic yet humanistic approach to revitalizing downtown Regina. The design, they pointed out, is a well-knit mixture of old and new, parks, commercial and residential structures, flexible enough to grow with the needs of the City.

One juror commented: "There is a feeling of ingenuity and joy in the whole design. If realized, it will provide not only great pleasure for Regina but a showcase for cities everywhere."

The seventh vote, gathered through ballots filled in or mailed by the public, favored the Japanese entry over the French but the six individual jurors were unanimous in their placing.

The urban design competition is part of the total Regina relocation study that includes possible establishment of new rail facilities at another location, and the re-use of railway rights of way. The City, backed by the Province of Saskatchewan must now submit a transportation plan, an urban development plan, and a financial plan to the Canadian Transport Commission to support their application for railway relocation.

ISSN 0383-3003

NHA 5020 76/3

living
places

cadres
de vie



Table of Contents

2	Final edition
4	Public Participation in NIP
12	Castlegreen Cooperative
20	Inuit Housing
26	Mill Woods
38	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, News and Information Division, Central Mortgage and Housing Corporation, Ottawa, K1A 0P7.

Design/Conception graphique: Maynard Douglas

Table des matières

3	Dernière parution
5	Participation du public
13	La Coopérative de Castlegreen
21	Le programme des Inuit
27	Mill Woods
39	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 Division de la rédaction et de l'information, Société centrale d'hypothèques et de logement, Ottawa, K1A 0P7.

With this issue, "Living Places" ceases publication.

The magazine originated 12 years ago under the title "Urban Renewal and Public Housing in Canada" in response to a request from a municipal official who said, "We have considerable difficulty in obtaining detailed information on other cities' renewal activities. Can some form of continuous information service be provided . . . ?"

The result was this quarterly magazine established on the specific instructions of the then Minister responsible for housing, the Honourable John R. Nicholson.

Originally, the magazine provided a commentary on urban renewal, housing for low-income families and persons, town planning and urban re-development. It was distributed to members of federal and provincial governments as well as mayors of all Canadian communities with a population exceeding 1,000. All articles were published in both English and French.

Over the past 12 years, circulation has increased from 3,800 to 5,500 and the magazine began to include professionals in the housing field – architects, planners, engineers – and high school and university students both in Canada and abroad among its readers.

As time went by, there was a gradual shift in emphasis on topics covered by the magazine. The title was changed to "Urban Renewal and Low-Income Housing" and then to "Living Places" in 1973 when wide-ranging amendments to the National Housing Act became law. These amendments offered new and extended federal government aid to groups and individuals, provinces and municipalities for improving housing and living conditions.

The major provisions of the legislation included assistance for the planning and creation of new communities, the establishment of programs to preserve and improve urban residential neighbourhoods threatened with decay, increased assistance to voluntary groups who wish to produce housing for low-income people and assistance to low-income families to help them buy a home of their own rather than occupy public housing.

These programs represented a profound transformation in the legislation administered by Central Mortgage and Housing Corporation. From policies directed to the stimulation of private housing demand there has been a shift to policies that identify with social issues.

To reflect CMHC's new responsibilities, the magazine was renamed "Living Places" and, in the three years since then, articles have concentrated on such NHA programs as neighbourhood improvement, residential rehabilitation, co-operative and non-profit housing, the assisted home-ownership program, rural and native housing, land assembly and new communities.

Articles were intended to describe how the public uses National Housing Act programs and make readers aware of the wide variety of programs available to provide Canadians with good housing at reasonable cost in a decent environment. We hope readers have found our efforts informative and interesting.

Le présent exemplaire de "Cadres de vie" est le dernier à paraître: c'est dire que cette publication va cesser d'exister. . .

"La rénovation urbaine et le logement public au Canada" était publié pour la première fois il y a douze ans dans le but d'informer ses futurs lecteurs des tentatives de rénovation entreprises à l'échelle nationale.

Cette publication trimestrielle devait donc voir le jour avec l'approbation officielle du ministre du logement de l'époque, M. John R. Nicholson. Dès le départ, ce magazine se spécialisait dans les domaines du logement pour familles et personnes à faible revenu, de la rénovation urbaine, de la planification des centres et du réaménagement urbain. Distribuée aux membres des gouvernements fédéral et provinciaux et aux maires des municipalités comptant plus de mille âmes, cette publication – bilinguisme avant l'heure – se situait à l'avant-garde: tous ses articles étaient simultanément publiés dans les deux langues officielles du pays. . .

Au cours de ses douze années d'existence, son tirage a passé de 3,800 à 5,500 exemplaires, cependant que de nombreux professionnels dans le domaine multiforme du logement lui consacraient des articles et que l'éventail de ses lecteurs ne cessait de s'étendre.

Puis, sa formule, sans toutefois changer radicalement, devait se modifier et notre magazine allait apparaître sous un titre neuf: "La rénovation urbaine et le logement social", qui allait précéder de peu "Cadres de vie", dès que les modifications à la Loi nationale sur l'habitation eurent été adoptées. Il n'est nul besoin de rappeler ici l'importance de ces amendements officiels sur les groupes et les particuliers, les provinces, les villes et les municipalités impliqués dans la recherche de conditions de vie améliorées. . .

Les dispositions de la Loi prévoyaient une aide accrue à la planification et à la conception de communautés nouvelles, à la mise en place de programmes variés visant à améliorer l'environnement, à l'assistance aux volontaires qui oeuvraient dans le domaine du logement destiné à des groupes socio-économiques à faible revenu. . .

Ces programmes correspondaient aux transformations profondes qui s'opéraient au sein des lois régissant alors la Société centrale d'hypothèques et de logement, et "Cadres de vie" n'a fait que refléter ces politiques novatrices.

Notre magazine nouvellement baptisé allait offrir à nos lecteurs, au cours des trois dernières années, une variété d'articles le plus souvent axés sur l'amélioration des quartiers, la restauration résidentielle, le logement coopératif et sans but lucratif, les programmes d'acquisition d'un logement, l'habitation pour les ruraux et les autochtones, l'aménagement des sols et les communautés nouvelles.

Notre équipe rédactionnelle s'est efforcée de présenter clairement les divers programmes relevant de la Loi nationale sur l'habitation. Nous osons espérer qu'elle n'a pas failli à sa tâche et que nos lecteurs auront quelque peu bénéficié de la lecture de cette revue qui, désormais, a cessé d'exister. . .

La rédaction

Public Participation in the Neighbourhood Improvement Program

by Richard Groen

Mr. Groen is a research associate with Environics Research Group, a Toronto-based research and consulting firm that applies social science to social policy areas such as aging, education, communication, transportation, and housing and community planning.

The Neighbourhood Improvement Program is designed to upgrade living conditions in older and deteriorating, but still predominantly residential neighbourhoods. NIP funds may be used to better a community's social and recreational resources, to improve its municipal services or to acquire land for low and moderate income housing. The costs of these improvements are shared by the three levels of government – federal (50%), provincial (25%) and municipal (25%) except in the case of improvements to municipal services, where the federal contribution drops to 25% and the municipal rises to 50%. The program is divided into three phases, the first of which is devoted to selecting the area to receive the NIP

Traffic and safety problems could be tackled using NIP money.

Les fonds affectés au programme devraient permettre de résoudre les problèmes de circulation et de sécurité.

allocation, the second to planning the projects that will most benefit the selected area and the third to the implementation of those projects.

The participation of area residents in the planning process is an integral component of the NIP philosophy as defined by the senior governments. However, the exact form of that participation remains unspecified, doubtless for the reasons expressed in a 'resource book' published by the Community Renewal Branch of the Ontario Ministry of Housing:

"The means by which a municipality may encourage a constructive exchange of ideas and information between citizens and planners are unique to each neighbourhood or community."^{*}

But if the 'means' are unique to the individual locales, the 'end' is common to all. The booklet continues:

"The objective for obtaining representative views is to reach a middle ground where practical needs and realities as expressed by citizens and residents can be balanced and blended with existing official plans and neighbourhood improvement objectives . . .

^{*} Page 2, Citizen Involvement and the Neighbourhood Improvement Program, Ontario Ministry of Housing, Community Renewal Branch (undated).



Participation du public au programme d'amélioration des quartiers

Richard Groen

M. Groen est chargé de recherche associé pour Environics Research Group, une firme torontoise de chercheurs-conseils qui étudie les divers domaines de politique sociale (personne âgées, éducation, communications, transports, logement et urbanisme) à la lumière des sciences sociales.

Le Programme d'amélioration des quartiers a pour but de rehausser les conditions de vie dans les quartiers urbains à caractère encore majoritairement résidentiel, mais où l'effet de vieillissement se fait nettement sentir. Les fonds du PAQ peuvent servir à améliorer des installations sociales ou récréatives, des services municipaux ou encore à acquérir des terrains pour la construction de logements à l'intention des personnes à revenu faible ou modeste. Le coût de ces travaux est assumé conjointement par les administrations fédérale, provinciale et municipale, à 50%, 25% et 25% respectivement, sauf dans les cas d'amélioration de services municipaux pour lesquels la contribution fédérale passe à 25% et celle du municipal à 50%. Chaque programme-PAQ comporte trois phases: le choix du quartier, l'élaboration des projets les plus utiles et la mise en oeuvre.

La participation des résidents à l'élaboration des projets fait partie intégrante de l'esprit du PAQ tel que défini par le gouvernement fédéral. Le mode de participation n'est pas précisé, cependant, probablement pour les raisons déjà exprimées dans le "Manuel des ressources" publié par la Direction de la rénovation urbaine du ministère du Logement de l'Ontario:

"Les moyens dont dispose une municipalité pour encourager d'utiles échanges d'idées et d'informations entre les citoyens et les urbanistes sont propres à chaque quartier ou localité." (Participation des citoyens au Programme d'amélioration des quartiers, page 2, (date inconnue); par la Direction de la rénovation urbaine, ministère du Logement de l'Ontario).

Mais si les "moyens" sont particuliers à chaque localité, les "buts" sont identiques partout. La même brochure poursuit en ces termes:

"La raison de s'enquérir de l'opinion des divers groupes représentatifs de la collectivité consiste à en arriver à un terrain d'entente qui permette d'harmoniser et de fusionner, autant que faire se peut, les réalités et besoins concrets soulignés par les citoyens avec les plans d'aménagement de la municipalité et ses projets d'amélioration des quartiers. . ."

Le but du présent article consiste à décrire une façon de trouver ce "terrain d'entente", qui pourrait fort bien servir à d'autres localités, à celles du type décrit ci-dessous au moins.

La collectivité dont nous nous sommes occupés fait partie de la ville de Trenton, au sud de l'Ontario. Le territoire est divisé en deux par la rivière Trent et compte environ 15,000 habitants. Le quartier choisi pour une subvention-PAQ est situé dans le secteur nord-est de la ville; il s'y trouve quelque 2,800 résidents, dont une proportion d'enfants et d'adolescents plus élevée que dans le reste de la ville. Même si ce groupe de citoyens ne se classait pas parmi les plus pauvres de la ville, le revenu moyen y était nettement en-dessous de la moyenne provinciale, puisque le revenu d'un grand nombre d'entre eux se situait entre "faible" et "modeste".

Comparées aux logements des quatre autres quartiers retenus à l'origine pour une subvention éventuelle dans le cadre du PAQ, les habitations du quartier choisi formaient un ensemble ni très bon ni très mauvais: un tiers d'entre elles, soit 230 maisons, avaient besoin de rénovation. Par contre, le nombre comparativement élevé de propriétaires par rapport aux locataires, 60% contre 40%, permettait de croire à la possibilité d'obtenir également des prêts du Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL), un programme parallèle à PAQ. Certains équipements municipaux du quartier, tels que les revêtements et bordures de chaussées et les trottoirs, étaient inexistantes ou en mauvais état.

The purpose of this paper is to describe one method of arriving at that "middle ground", a method that may well prove applicable at least to communities of the type described below.

The community with which we were involved is part of the Town of Trenton, a Southern Ontario municipality bisected by the Trent River and with a population of approximately 15,000. The neighbourhood selected for NIP funding is located in the northeast quadrant and had within it about 2,800 residents, including a higher proportion of children and teenagers than the town as a whole. While this section was not the least affluent in Trenton, its mean income was well below that of the province and a significant percentage of its residents fell within the "low to moderate" income category.



Housing was neither very good nor very bad – one-third was in need of rehabilitation.

Environ un tiers des logements devaient être restaurés dans les meilleurs délais.

The housing stock, relative to that in the other four areas considered for funding, was neither very good nor very bad – one-third of the residential structures (230 dwellings) were in need of rehabilitation. However, the neighbourhood's comparatively high owner/tenant ratio (60:40) enhanced the likelihood that home renovation loans would be taken out under NIP's companion program – the Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP). Some municipal services in the area, notably street surfaces, curbs and sidewalks, were either lacking or in want of repair.

But the most serious deficiency in the community, indeed the one that led to its selection for NIP financing, was a dearth of parks and recreational facilities. Despite its concentration of younger persons, the area was served only by one schoolyard and three scattered and very small parks (each but a fraction of an acre in size). There was no major recreational facility either within its boundaries or, given the absence of public transportation in Trenton, within easy access of its inhabitants.

This was the general image of the NIP area that emerged during the selection phase. To help complete that picture, we initiated the process of community consultation during this first phase, not waiting as is the normal practice until the second and planning stage of the program. In its broadest sense, that initiation took the form of news releases in the local papers advising all Trentonians about the nature and purpose of NIP. (Upon completion of the Phase 1 report, another news release summarized its conclusions.)

More specifically, it included the holding of discussions with groups of residents randomly selected from the five Trenton neighbourhoods that were originally scrutinized for entry into NIP. Two groups were organized in each neighbourhood – one of adults, another of teenagers. The moderator attempted to guide the conversation without influencing its content, the goal being to elicit from the participants their subjective views of both the virtues and the faults of their particular neighbourhood. These discussions were recorded, transcribed and systematically analysed.

The resultant material supplemented both the statistical data we had gathered and the information extracted from interviews with over thirty resource persons in Trenton and its vicinity. Interviews were held with representatives of local business and industry; with those who offer health, social, recreational, cultural and educational services; with the managers of municipal services and public utilities and with government officials at the municipal, provincial and federal levels. By these means, we were able to determine

La plus grande déficience du secteur, cependant, celle-là même qui lui a valu la subvention-PAQ, était l'absence presque totale de parcs et d'installations récréatives. Malgré un fort pourcentage de jeunes, il n'y avait qu'une cour d'école et trois minuscules parcs éloignés les uns des autres et de moins d'un acre chacun; il n'existait aucune installation récréative de quelque importance, non plus, ni dans le quartier ni à proximité, à toutes fins utiles, la ville n'ayant aucun service de transport en commun.

Telles sont les grandes lignes qui se dégagent au cours de cette phase du choix d'un quartier. Pour nous permettre de dresser un meilleur tableau de l'ensemble, nous avons lancé en même temps un processus de consultation des citoyens, sans attendre comme à l'accoutumée la phase d'élaboration des programmes. Cette consultation a d'abord pris la forme très générale de communiqués dans les journaux locaux, renseignant la population de Trenton sur la nature et les objectifs du PAQ; à la fin de la Phase I, le dernier communiqué résumait les conclusions du rapport rédigé alors sur les travaux de cette première phase.

Les consultations ont ensuite consisté en contacts plus directs avec la population, par des rencontres avec des groupes choisis un peu au hasard dans les cinq quartiers de Trenton envisagés à l'origine pour participer au PAQ. Deux groupes furent mis sur pied dans chaque quartier, un pour les adultes et un pour les jeunes. Dans chaque groupe, l'animateur se contentait de guider la conversation sans l'influencer, le but de ces rencontres étant de laisser les participants parler et exprimer leurs vues personnelles sur les qualités et les défauts de leurs quartiers respectifs. Toutes ces discussions ont été enregistrées, puis transcrites et analysées systématiquement.

Le matériel qui en a résulté a étoffé les données statistiques rassemblées et les renseignements recueillis lors d'entrevues avec une trentaine de personnes-ressources de Trenton et des environs: représentants des commerces et des industries locaux entre autres, dirigeants de services sanitaires, sociaux, récréatifs, culturels et éducatifs, et de services municipaux ou d'utilité publique, ainsi que fonctionnaires municipaux, provinciaux et fédéraux. Nous avons pu ainsi déterminer, avec assez de précision, non seulement les chances d'admissibilité de chaque quartier à une subvention-PAQ en fonction des critères établis, mais aussi l'importance relative de ses besoins; de plus, les connaissances acquises sur le quartier finalement choisi se sont avérées fort précieuses au cours de la deuxième phase.

Une fois le quartier choisi, nous nous sommes attaqués à l'élaboration du programme. Il n'existait dans le secteur aucune organisation sérieuse capable de nous prêter main-forte. Notre première tâche a donc été d'informer tous les

résidents sur la nature du projet et le rôle qu'ils pouvaient y jouer. A cette fin, nous avons choisi la date d'une réunion publique et avons fourni de grands efforts de publicité dans le but, non seulement de les y attirer, mais surtout de les renseigner sur le PAQ. Cette publicité comportait des annonces dans les journaux locaux, une demi-page publicitaire dans le "Trentonian", de brefs communiqués à la radio et au poste local de télévision communautaire, un dépliant distribué dans chaque foyer une semaine avant la réunion et, le jour même, des invitations spéciales aux responsables de clubs sociaux, ministres du culte, directeurs d'école et dirigeants d'établissements industriels ou commerciaux, ainsi qu'à toutes les personnes interviewées au cours de la Phase I. Grâce à toutes ces initiatives, nous espérons éclairer et rallier les résidents du quartier choisi, certes, mais aussi l'ensemble de la population de Trenton que nous voulions sensibiliser à la possibilité d'obtenir des subventions de rénovation urbaine au titre du programme ontarien de restauration des logements (Ontario Home Renewal Plan). De toute évidence, la campagne a été un succès puisque 200 personnes environ ont assisté à la réunion et entendu les urbanistes-conseils et les représentants de la SCHL et la Direction de la rénovation urbaine parler du PAQ, du PAREL et de l'OHRP. Sur l'invitation des organisateurs, les participants à la réunion y sont largement allés de leurs questions et de leurs commentaires; puis, à la fin de la rencontre, les résidents du quartier-PAQ ont été invités à remplir un questionnaire dans lequel ils devaient exprimer leur opinion sur les imperfections et problèmes majeurs du secteur.

Une des questions du formulaire visait à sonder l'opinion des résidents sur leur participation éventuelle à un Groupe consultatif de citoyens (GCC) qui s'occuperait, avec les responsables, de choisir et d'élaborer les projets d'amélioration souhaitables. L'accueil enthousiaste des résidents à cette proposition (60 d'entre eux se déclaraient disposés à faire partie du groupe) nous a amenés à repenser la formule du GCC. Nous avons songé à un petit groupe de 10 ou 12

confidently not only each area's fulfillment of the criteria for NIP eligibility but also its state of relative deprivation. Also, the knowledge we gained of the area eventually selected proved a valuable resource in the next stage.

Having chosen the neighbourhood to be given NIP designation, we began the planning phase of the program in earnest. In the selected area there weren't any existing neighbourhood associations on whose organizational strength we could draw. Our first aim, then, was to inform all residents about the project and their role within it. To that end, a public meeting was scheduled and every effort made to publicize it. The publicity was designed not only to prompt attendance but to be in itself a source of information about NIP. It included news releases in the local papers, a half-page advertisement in the "Trentonian" and spot announcements on the radio and on the cable TV's community channel. Flyers were also distributed to each household in the area, both a week before the meeting and on the day itself. Special invitations were sent to service clubs, ministers, school principals, industrial and commercial establishments and to those whom we interviewed in Phase One. By these means, we hoped to inform and enthuse residents of the selected area and of the town generally. (In the latter case, our intention was to make known the availability of rehabilitation funds under the Ontario Home Renewal Plan.) Obviously, these methods were successful, given that an estimated 200 persons attended the public meeting to hear NIP, RRAP and OHRP described in detail by the planning consultants and representatives from CMHC and the Community Renewal Branch. Questions and comments were encouraged and received during the gathering and, at its conclusion, those who lived within the NIP neighbourhood were asked to complete a questionnaire that solicited their views on major deficiencies and problems.

One item on the questionnaire was designed to ascertain the residents' willingness to join a Citizens' Advisory Group, a group which would work with the planners in selecting and formulating desirable improvement projects. The extent of the response – over 60 residents expressed such a desire – caused us to revise our original concept of the CAG. We had envisioned it as a small committee of 10 or 12 residents, headed by an elected chairman, who would interact closely with the consultants and other experts through a series of planning seminars. We retained the concept of seminars but enlarged our notion of the CAG to include all who wished to join and any others who might want to participate sporadically.

Four bi-weekly seminars were held, each structured around at least one of the broad types of improvements possible with NIP money. The schedule was as follows:

- Seminar #1 – Parks and Recreational Facilities
- Seminar #2 – Industrial and Commercial Properties
Traffic and Safety Problems
- Seminar #3 – Municipal Services and Public Utilities
- Seminar #4 – Social Services and Facilities.

The seminars all shared the same format. The planners and resource persons with expertise on the topic would offer their assessment of the problems that affected the neighbourhood and some possible solutions; after which the residents were invited to expand, reject or modify the ideas presented. Again, the use of questionnaires ensured that all voices were heard, and publicity measures, the same as those taken for the public meeting, ensured that there were voices to be heard. Indeed, the seminars attracted as many as 60 and never fewer than 30 participants.

By working in this way with the residents themselves and with relevant experts, we developed lists of specific deficiencies in the NIP area and of different ways of meeting those deficiencies. We also began to perceive more clearly the relative emphasis merited by each of the competing needs. For the high-priority problems, we undertook preliminary cost estimates of the various solutions proposed, thus enabling us to start the process of differentiating between the feasible and the merely desirable. Each of these steps was reviewed by the NIP Administrative Committee. Appointed in the program's first phase, it consisted of the mayor and one councillor, the clerk, deputy-clerk and treasurer, the commissioner of public works, and the co-ordinator of OHRP and RRAP. The guidance we receive from this committee allowed our planning decisions to be made in a context that recognized the political realities of Trenton.

We were then in a position to design a full-length questionnaire of 87 items, which we distributed to every household in the community. (A shorter version was sent to the teenagers in the area.) Answers to the more general inquiries served to confirm what we had begun to suspect about the residents' overall assessment of their neighbourhood and its needs. The replies to the more specific questions – for example, locational preferences for new parks, most desired recreational facilities – helped us to assign priorities to the solutions just as we had to the problems. The analysis of these results by such variables as location within the area, age and sex placed in even sharper focus our picture of the residents' attitudes.

Complementing this statistical profile of collective public opinion were the suggestions and comments offered by the individual citizens who visited our NIP Field Office. This office was opened early in the second phase and firmly established the program's presence in Trenton. It had a permanent staff of two – one member of the planning consultants' team who handled issues linked directly to NIP; and one town-appointed co-ordinator of RRAP and OHRP,

membres qui éliraient leur propre président et travailleraient en étroite collaboration avec les urbanistes-conseils et autres experts au cours de plusieurs réunions d'études préparatoires. Nous avons retenu l'idée des réunions-ateliers mais avons élargi l'importance du GCC pour y inclure toutes les personnes désireuses de se joindre au groupe de façon occasionnelle ou permanente.

Quatre réunions ont eu lieu, à 15 jours d'intervalle l'une de l'autre, chacune portant sur au moins un des grands domaines d'amélioration touchés par le PAQ, dans l'ordre suivant:

Premier atelier – Parcs et installations récréatives.

Deuxième atelier – Propriétés industrielles et commerciales; circulation et problèmes de sécurité.

Troisième atelier – Services municipaux et services publics.

Quatrième atelier – Installations et services socio-culturels.

Les ateliers se sont tous déroulés de la même façon. Les planificateurs et les personnes-ressources bien au fait de l'objet de la discussion exposaient d'abord les problèmes et proposaient certaines solutions possibles; les résidents étaient ensuite invités à développer, rejeter ou modifier les idées présentées. L'usage de questionnaires, encore une fois, a permis également à toutes les voix de se faire entendre. Nous nous étions d'ailleurs assurés, par les mêmes moyens publicitaires utilisés lors de la première phase, qu'un public nombreux assisterait à ces réunions; on y a compté jusqu'à 60 personnes à la fois et jamais moins de trente.

Ce travail, avec les résidents eux-mêmes et certains spécialistes, nous a permis de faire l'inventaire de besoins bien particuliers au quartier et de certaines façons de les satisfaire, tout en nous faisant saisir avec netteté l'importance relative de chacun d'eux. Pour les problèmes de toute première importance, nous avons entrepris, pour chacune des solutions proposées, une étude des coûts qui nous a amenés à distinguer entre les réalisations idéales et les réalisations simplement possibles. Nous soumettions ensuite

régulièrement un rapport au Comité administratif local du PAQ. Nommé au cours de la première phase du programme, ce comité se composait du maire, d'un conseiller, du greffier, du greffier adjoint, du trésorier et du commissaire aux travaux publics de la municipalité, ainsi que du coordonnateur de l'OHRP et du PAREL. Ses suggestions et recommandations nous ont permis d'élaborer nos projets en tenant compte des réalités sociales de Trenton.

Nous étions alors en mesure de rédiger un long questionnaire en 87 points que nous avons distribué dans tous les foyers de la collectivité; nous l'avons même expédié aux jeunes du quartier, mais en version abrégée. Les réponses des résidents aux questions plus générales n'ont fait que confirmer l'idée que nous nous faisons déjà de l'opinion des gens sur leur quartier et ses besoins. Quant aux réponses portant sur des points plus spécifiques, comme l'emplacement éventuel de nouveaux parcs ou les installations récréatives les plus désirées, elles nous ont aidés à établir des priorités parmi les diverses solutions possibles, comme nous l'avions fait pour les problèmes. Finalement, l'analyse des réponses en fonction de certains facteurs, comme le lieu de résidence, l'âge et le sexe du résident, nous a fourni un tableau encore plus nuancé de l'opinion des gens.

Les voies de communication avaient toutes besoin de réparations.

Street surfaces, curbs and sidewalks were either lacking or in need of repair.



responsible for the administration of home improvement loans and grants. Interest in the housing rehabilitation programs proved quite high; before the end of the six-month planning stage, OHRP funds for the year had been exhausted and over 40 RRAP applications processed.

After the survey, we were able to judge which of the improvement concepts best combined the elements of desirability, feasibility and practicality. Our determination of these latter two factors was aided, first, by our preliminary cost estimates and also by our having contacted throughout the planning process, all groups or agencies who would be affected by any given improvement concept; soliciting their evaluation of the idea itself and, where appropriate, discovering their willingness to promote its implementation or share its costs (capital or operating). This allowed us to devise a list of optimal projects whose total price would roughly correspond to the total NIP budget. We then costed precisely each item on the list, slightly revising several concepts to ensure an exact correlation between the money available and the money to be spent.

The most serious deficiency in the community was the lack of parks and recreation facilities.

Un des manques auxquels la communauté faisait face était l'absence de parcs et de centres récréatifs.

Armed with this suggested package of improvement plans, we organized a final public meeting to obtain the residents' reaction to our recommendations. The usual publicity measures were taken and, at the meeting itself, we used maps, charts, slides and panels to describe in detail the nature and cost of each project. Of course, we also presented our rationale for the overall package, both what it included and what it excluded. The residents were given ample opportunity to respond verbally and on a questionnaire; in doing so, virtually all indicated their pleasure with and acceptance of the proposals.

Shortly thereafter, the list was submitted to the NIP Administrative Committee who, after some minor modifications, also voiced their approval. Since we had interacted regularly with the committee, reporting our progress and obtaining their advice, such approval was not unexpected. Later, the full council of the Town of Trenton met and gave its official sanction to the implementation of the improvement concepts.

We are confident that the residents' ready approval of our proposals was not blind, but stemmed from the recognition that their contributions had formed a significant part of the decision-making process and that each suggestion had been evaluated impartially. Our having been involved with the program from its inception and our continual, if informal contact with residents through the NIP Field Office lent a further measure of credibility to the planning phase and to the conclusions that arose from it.



Pour compléter ce schéma statistique de l'opinion des résidants, nous avons les suggestions ou observations des particuliers qui sont venus nous voir sur les lieux, au bureau d'où nous dirigeons les opérations-PAQ. Ouvert dans les tout débuts de la deuxième phase, ce bureau a largement contribué à mettre le programme en évidence dans la ville de Trenton. Deux responsables s'y tenaient en permanence, un représentant du groupe d'urbanistes-conseils chargé de tous les problèmes reliés directement au PAQ, et un coordonnateur du PAREL et de l'OHRP nommé par la ville et affecté à l'administration des prêts et des subventions accordés pour l'amélioration des logements. Les projets de rénovation résidentielle ont suscité énormément d'intérêt; avant la fin des six mois qu'a duré la phase d'élaboration des projets, les fonds reçus de l'OHRP pour l'année étaient épuisés et plus de 40 demandes présentées dans le cadre du PAREL avaient été examinées et acceptées.

A la fin de l'enquête, nous étions en mesure de dire définitivement quels projets d'amélioration alliaient le mieux les trois facteurs d'opportunité, de faisabilité et d'utilité. Pour mesurer l'importance de ces deux derniers facteurs, nous pouvions nous baser à la fois sur l'étude des coûts préliminaires et sur les contacts entretenus tout au long de la phase d'élaboration avec les groupes ou organismes susceptibles d'être touchés par l'un des projets d'amélioration, contacts qui nous ont permis de nous enquérir de leur intérêt pour le projet lui-même et, le cas échéant, de leur désir de contribuer à sa réalisation ou d'en partager les coûts (coût de réalisation ou frais d'exploitation). C'est alors que nous avons pu dresser la liste définitive des projets les plus intéressants dont le coût total correspondrait à peu près aux fonds globaux obtenus au titre du PAQ; nous avons ensuite calculé exactement le coût de chaque projet en modifiant quelque peu certains d'entre eux de façon à assurer un équilibre parfait entre l'argent disponible et les dépenses prévues.

Une fois en possession de tout le dossier de rénovation, nous avons organisé une dernière réunion publique pour y faire connaître nos recommandations et sonder une dernière fois l'opinion. Nous avons eu recours aux mêmes moyens publicitaires avant la réunion; et nous nous sommes servis, pendant la réunion, de cartes, de schémas, de diapositives et de diagrammes pour décrire en détail la nature et le coût de chaque projet. Bien entendu, nous avons aussi présenté

un exposé justificatif du dossier général, pour en expliquer à la fois les éléments retenus et les éléments exclus. Au cours de la réunion, les résidants ont eu tout le loisir de se faire entendre, soit oralement soit par l'intermédiaire du questionnaire mis à leur disposition; or, presque tous les participants ont manifesté leur acceptation inconditionnelle de l'ensemble du programme.

Peu après cette réunion, le dossier global était soumis au Comité administratif local du PAQ qui l'approuva à son tour après quelques légères modifications. Cette approbation ne pouvait nous surprendre, puisque nous avons travaillé la main dans la main avec le Comité, en le tenant au courant de nos travaux et en obtenant chaque fois son avis. Finalement, le Conseil de la ville de Trenton sanctionnait officiellement la mise en oeuvre du programme de rénovation.

Nous sommes persuadés que le ralliement spontané des résidants à nos propositions n'était pas un geste à l'aveuglette, mais provenait de la conscience qu'ils avaient d'avoir largement contribué au processus décisionnel, grâce à l'attention réfléchie et impartiale accordée à chacune de leurs suggestions par les responsables. Le fait d'avoir participé intimement à la naissance et à l'élaboration du programme et nos contacts continus, même non officiels, avec les résidants grâce à notre bureau du PAQ sur les lieux, ajoutent encore plus de sérieux et de crédibilité à la phase d'élaboration du programme et aux conclusions auxquelles nous sommes arrivés.

Castlegreen Cooperative a community for families, seniors and the handicapped

by Barry Pinsky

Mr. Pinsky, an architect/planner, has worked on numerous cooperative housing projects and related activities in Montreal and Toronto.

On May 28, 1976, the first group of residents moved into Castlegreen Cooperative in Thunder Bay. The electricity, telephones and water lines had not yet all been connected and their new home was an inhospitable construction site – cluttered, noisy and muddy.

In typical Castlegreen fashion, these “pioneers” had first met together to plan their move and then helped one another on moving day. Power was borrowed from the construction activity; bathrooms and telephones were shared; and John and Joyce Oudenaar were able to host the first night party they had been planning for so long – a joyful gathering of their new neighbours and many other members of the Castlegreen family. It was a fitting tribute to the results of

When the first residents moved into Castlegreen, their new home was an inhospitable construction site.

Les premiers résidents de Castlegreen eurent droit à un spectacle assez peu réconfortant.

over three years work and a launching point for renewed efforts in the process of community building which had its roots in the first organizational meetings of Castlegreen.

Early in 1975, a group of Thunder Bay citizens had come together to discuss their mutual apprehensions about the growth of the city. They were particularly concerned with the decline of neighbourhood and community spirit, segregation by age and income, increasingly high housing costs, and the loss of local control over housing and other services.

Their response to these issues was to initiate a project to build a housing community for people of varied ages and incomes including families, senior citizens and handicapped people. This was to be a non-profit cooperative, controlled by the members, and providing them with security of housing costs, tenure, and most importantly, the opportunity to build a community based on mutual respect and cooperation.

Alex Laidlaw, then CMHC's senior advisor on cooperative housing, and Glenn Haddrell, executive secretary of the Co-operative Housing Foundation of Canada, were invited to aid the group. When asked what was needed to make a cooperative work; they both responded, “People – start with people and work with people so that the co-operative is of them and by them.”* This basic principle has since guided the work of building Castlegreen.

* *From the Rooftops*, Vol. 3, No. 5, May 1976, page 2.



La Coopérative de Castlegreen, une collectivité de familles, de personnes âgées et d'handicapés

Barry Pinsky

M. Pinsky, architecte urbaniste, a travaillé à plusieurs projets de coopératives d'habitation et autres activités connexes, à Montréal et à Toronto.

Le 28 mai 1976, le premier groupe de résidants entrait dans les logements de la Coopérative de Castlegreen, à Thunder Bay. Les services d'eau, d'électricité et de téléphone n'étaient pas encore raccordés et tout le site n'était encore qu'un chantier de construction inhospitalier, encombré, bruyant et boueux.

A leur manière habituelle, ces "pionniers" de Castlegreen s'étaient d'abord réunis pour planifier leur déménagement et, ensuite, aidés mutuellement le jour venu. Ils branchèrent des fils électriques temporaires aux installations électriques du chantier; ils mirent les salles de bain et les téléphones installés à la disposition de tous ceux qui en manquaient; John et Joyce Oudenaar organisèrent leur première soirée projetée depuis longtemps, en rassemblant leurs nouveaux voisins et plusieurs autres membres de la grande famille de Castlegreen. En plus de célébrer, comme il se devait, l'aboutissement de trois longues années de travail, cette soirée devenait le point de départ de nouveaux efforts dans ce mode de construction collectif qui avait pris naissance au cours des premières réunions préalables à la création de Castlegreen.

Au tout début de 1973, des citoyens de Thunder Bay se réunissaient pour discuter de leurs appréhensions touchant divers aspects de l'évolution de la ville, en particulier la baisse de l'esprit d'entraide et de fraternité de la collectivité, le cloisonnement des groupes d'âge et de revenu, les coûts sans cesse croissants de la construction résidentielle et l'impuissance de la municipalité dans le domaine du logement et d'autres services.

Face à ces problèmes, ils décidèrent de lancer un projet de complexe résidentiel qui grouperait des gens de divers groupes d'âge et de revenu, dont des familles, des personnes âgées et des handicapés. Ce projet serait une coopérative à but non lucratif, gérée par les membres, qui offrirait surtout, en plus de la sécurité par rapport au coût et à la propriété du logement, la possibilité de former une collectivité étroitement unie où règnerait le respect mutuel et la coopération.

Le groupe sollicita alors l'aide et les conseils de M. Alex Laidlaw, conseiller senior de la SCHL en matière de logement coopératif, et de M. Glenn Haddrell, secrétaire exécutif de la Fondation canadienne pour les coopératives d'habitation. Lorsqu'on leur demanda ce qu'il fallait pour un projet coopératif, tous les deux répondirent: "Des gens commencent un projet d'un commun accord et le réalisent ensemble, de sorte que la coopérative naît d'eux et existe par eux". Ce principe de base a, depuis, servi de point de repère au projet de construction de Castlegreen.

On créa un comité directeur groupant les représentants des divers secteurs de la population de Thunder Bay: ministres du culte, travailleurs, hommes d'affaires, membres de professions libérales et fonctionnaires du gouvernement, dont un membre du bureau local de la SCHL. La représentativité du Comité réussit à gagner à cette première tentative de logement coopératif l'appui et la confiance de la population dont on avait besoin pour mettre le projet en marche. La Coopérative de Castlegreen a été légalement constituée et son premier conseil d'administration élu, en janvier 1974. Douze mois plus tard, la Coopérative comptait plus de 260 membres, dont la majorité était composée d'éventuels résidants.

Pour lancer le projet, la Coopérative obtint d'abord un prêt non assuré de \$2,000 du diocèse catholique et une subvention de démarrage de \$9,600 de la SCHL; de plus, la Compagnie des Jeunes Canadiens mit deux employés de bureau à son service, tandis qu'une subvention obtenue au titre des Programmes d'initiatives locales lui permit de financer pendant six mois un groupe de huit chercheurs et animateurs communautaires.

Ces fonds suffirent à couvrir les frais d'organisation, les examens de sol, les frais d'administration et la location d'un bureau. Les initiateurs de la Coopérative se rendaient parfaitement compte, cependant, que cette aide ne leur permettrait pas de survivre jusqu'au jour où ils présenteraient leur demande de prêt hypothécaire. Ils calculaient avoir besoin d'environ \$50,000 pour faire face non seulement aux frais d'organisation mais surtout aux honoraires des conseillers, puisque la SCHL exigeait des levés de terrains, des études techniques, des plans d'implantation préliminaires et des études de coûts.

La Coopérative frappa à bien des portes avant que l'Eglise Unie (United Church) accepte d'investir un montant de \$40,000, se fiant au sérieux évident de la Coopérative et à la promesse de la municipalité de fournir les terrains. Les promoteurs du projet sont d'avis que les difficultés qu'ils ont eu à surmonter alors prouvent la nécessité d'accroître l'aide financière au cours de la phase de lancement, soit au moyen de prêts de démarrage beaucoup plus substantiels de la part de la SCHL ou de la province, soit par une aide accrue en provenance des caisses populaires ou d'autres organisations coopératives.

A steering committee was formed drawing upon many segments of the Thunder Bay community – church, labour, business, professional and government representatives (including the local CMHC branch office). This gave the city's first cooperative housing effort both the community support and the credibility necessary to get it underway. Castlegreen Cooperative was legally incorporated in January 1974 and its first Board of Directors was elected. By the end of the year, there were more than 260 members, the majority of whom were potential residents.

Assistance in starting the project was first received in the form of a \$2000 unsecured loan from the Roman Catholic Diocese and a \$9600 CMHC start-up grant. The Company of Young Canadians provided two staff workers and a six-month Local Initiatives Program grant funded a team of eight researchers and community organizers.

These funds covered organization costs, soil tests, administration and office rental. It was obvious however to the co-op organizers that this was insufficient to bring the project to the mortgage application stage. It was determined that approximately \$50,000 would be needed to cover both organization expenses and especially consulting fees as CMHC required site plans, engineering studies, preliminary floor plans and cost estimates.

Numerous sources were approached before the United Church agreed to put up \$40,000 in risk capital. Their confidence was based on the credibility established by the co-op and municipal involvement in land provision. The



Units are arranged in housing clusters around common parking areas to reduce costs and retain the natural amenities of the site.

Les unités sont disposées autour des aires de stationnement afin de réduire les coûts et de conserver les éléments naturels du site.

project organizers feel that their difficulties demonstrate the need for increased support in the start-up phase either through substantial CMHC or provincial pre-mortgage commitment loans or through increased support from credit unions and other cooperative ventures.

At about the same time, the Castlegreen organizers wrestled with the problem of assembling land at reasonable cost. As in many other cities, land costs in Thunder Bay have been steadily increasing. High mortgage rates, an official plan which discourages encroachment on rural land, an inadequate supply of serviced lots, control of land by a few developers coupled with steady housing demand, have all contributed to bringing the cost of an average serviced townhouse lot to about \$12,000. At this price, it would have been very difficult to produce housing at or below the CMHC guideline of \$37,000 for the Thunder Bay area.

Originally the co-op intended to purchase raw land which was available at \$3000 per acre. However, they had no engineering data on the particular site and could not proceed without more information. Fortunately, the city agreed to lease the land for a period of 60 years based on ten units per acre and \$3000 per acre, or \$2 per unit monthly rental. Payment is also based on the number of sites completed.

The site consists of 100 acres of which 30 are suitable for residential construction. The city can reclaim any usable portions which Castlegreen does not fully use. The land has been zoned by a special by-law for cooperative housing and other non-profit activities.

Servicing costs have totalled about \$8000 per unit and these could have been lowered had the city not insisted on "gold-plated" services. For example, despite the provision of 100% off-street parking, it was still necessary to provide 66-foot-wide roadways with allowance for parking on both sides. Attempts to preserve the natural grading of the site resulted in longer service runs and higher costs as well. Still the net result has been lower than market land costs which will be reduced still further in later phases of the project development.

In April 1974, the architectural firm of Graham, Bacon and Welter was appointed with Raymond Moriyama as consultant. The design process provided an important opportunity for Castlegreen members to work together. The future residents were asked to prepare "shopping lists" of features they would like in their new homes. The architects put these together and discovered that they would be much too large and expensive. A series of meetings followed. Models, slides, photos and site visits were all used to develop workable alternatives. With much give and take it was possible to balance the logic of design and economics with the members' needs and wishes.

A peu près en même temps, les responsables du projet Castlegreen étaient aux prises avec le problème d'acquisition des terrains à un prix raisonnable. Comme dans bien d'autres villes, le prix des terrains ne cesse de grimper à Thunder Bay; des taux hypothécaires élevés, un plan d'aménagement officiel qui ralentit l'envahissement des terres agricoles, un nombre insuffisant de terrains dotés des services municipaux, l'emprise de quelques entrepreneurs sur les terrains en général et la demande soutenue de logements ont ensemble contribué à porter le prix d'un terrain viabilisé moyen à \$12,000 environ. A ce prix, il eût été bien difficile de construire une maison pour moins de \$37,000, la limite établie par la SCHL pour la région de Thunder Bay.

Au début, la Coopérative songeait à acheter, au coût de \$3,000 l'acre, des terrains non pourvus de services, mais elle n'avait aucune donnée technique sur les terrains en question et ne pouvait, dans ces conditions, aller de l'avant. Heureusement, la ville accepta de lui louer tout le terrain voulu pour une période de 60 ans, à raison de 10 logements par acre et au coût de \$3,000 l'acre, soit un taux de location mensuel de \$2 par logement. Les remboursements sont aussi calculés sur le nombre de logements achevés.

Le site comporte 100 acres dont 30 sont propres à la construction résidentielle et la ville se réserve le droit de reprendre toute portion utile que la Coopérative n'utiliserait pas complètement. Un règlement spécial de la municipalité a classé l'emplacement comme zone réservée au logement coopératif et à d'autres activités à but non lucratif.

L'installation des services municipaux a coûté \$8,000 par logement, montant qui aurait pu être moindre si la ville n'avait pas exigé le maximum partout. Par exemple, malgré la possibilité pour chacun des résidents de garer sa voiture sur son terrain, la municipalité a exigé des rues de 66 pieds de largeur qui permettent le stationnement de véhicules de chaque côté; de plus, les efforts pour conserver les pentes et accidents naturels du terrain ont entraîné la nécessité de canalisations d'eau et d'égout plus longues et, par conséquent, plus coûteuses. Malgré tout, les coûts d'installation ont été inférieurs aux prix courants du marché, différence qui sera encore plus marquée dans les phases d'aménagement ultérieures.

En avril 1974, la Coopérative choisit la maison d'architectes Graham, Bacon and Welter comme experts-conseils, et celle-ci nomma M. Raymond Moriyama pour la représenter. La phase d'élaboration du projet d'ensemble offrit aux membres de Castlegreen une occasion unique de travailler ensemble. On demanda aux futurs résidents de détailler les caractéristiques qu'ils aimeraient voir dans leurs futures maisons. Les architectes rassemblèrent toutes ces idées, mais découvrirent que leur réalisation aboutirait à une entreprise beaucoup trop vaste et trop coûteuse: ils s'efforcèrent donc, au cours de plusieurs réunions, de faire accepter

aux gens, à l'aide de maquettes, de diapositives, de photographies et même de visites sur les lieux, des réalisations moins ambitieuses. Grâce à des concessions de part et d'autre, on réussit finalement à harmoniser les aspects conceptuels et économiques du projet avec les besoins et les désirs des membres.

On aboutit ainsi à un ensemble résidentiel de 256 logements regroupés en plusieurs pâtés comportant chacun une aire de stationnement commune. L'ensemble se répartit comme suit: 10 logements-studios, 30 logements à une chambre à coucher, 70 à deux chambres, 120 à trois chambres et 26 à quatre chambres. Les architectes ont essayé de pourvoir chaque logement d'au moins une entrée au niveau du sol, pour faciliter l'entrée aux personnes se déplaçant en fauteuil roulant. Quarante-cinq (45) logements n'ont qu'un niveau de plancher et ont été modifiés pour l'usage des handicapés et des personnes âgées. Les maisons unifamiliales sont de trois types: maisons à mi-étages, maisons à deux étages et maisons avec entrée à mi-étage.

Chaque pâté de maisons comporte des logements en rangée, ainsi que des unités pour personnes âgées ou handicapées. Aucune distinction n'est faite en raison du revenu; seul le Comité des membres connaît les versements mensuels établis pour chaque logement. Le regroupement des maisons permet d'utiliser le terrain au maximum à raison de dix logements par acre; il obvie à la monotonie classique des nouvelles banlieues où maisons et automobiles se suivent à la queue leu leu d'un bout à l'autre des rues; il réduit aussi les coûts de construction, tout en facilitant la conservation du charme naturel des lieux. On prévoit enfin une évolution intéressante selon laquelle chaque grappe de maisons deviendra l'unité de base du quartier lorsque Castlegreen sera constituée en localité.

En février 1975, la SCHL accorda à la Coopérative un prêt hypothécaire de \$6,750,000 en vertu de l'Article 15.1 de la Loi nationale sur l'habitation. En dépit des conseils de leurs architectes et de la SCHL, les membres de Castlegreen décidèrent de s'occuper eux-mêmes de l'ensemble des travaux de construction et d'en confier la surveillance à M. Al Nelson, leur propre administrateur. Ils voulaient par là réduire les coûts, en éliminant les frais généraux de l'entrepreneur, et se réserver un droit de regard absolu sur la marche des travaux.

The resulting overall project plan consists of 256 units arranged in housing clusters around common parking areas. The distribution of units is: bachelor, 10; one bedroom, 30; two bedroom, 70; three bedroom, 120; four bedroom, 26. The architects attempted to have at least one entrance at grade so all units are accessible to wheelchairs. Forty-five units are on one level and have been modified for use by handicapped and senior citizens. Family units are of three types: split level, two-storey, and bi-level entrance.

Each cluster has family townhouses, senior citizen and handicapped units. There is no segregation by income and only the membership committee knows the monthly housing charges for each unit. The cluster concept takes advantage of the usable land at a net density of 10 units per acre and avoids the stereotype "one house, one car" suburban development while reducing costs and making it easier to retain the natural amenities of the site. Most significantly, it is anticipated that each cluster will become the basic neighbourhood unit as Castlegreen develops into a community.

By February 1975, CMHC had approved a \$6.75 million mortgage under Section 15.1 of the National Housing Act. Against the advice of their architects and CMHC, Castlegreen members decided to act as their own general contractor under the leadership of Al Nelson, the Castlegreen housing manager. This was done to reduce costs by saving on contractor's overhead, and to maximize control over construction.

To assist them, Uni-Ram Construction, a local concern, was contracted to provide construction management services. On the whole, this partnership has functioned well. Al Nelson represents the membership in day-to-day matters and meets with the Board of Directors to discuss construction progress. A Technical Advisory Committee has also monitored construction and made recommendations for changes, some of which have been incorporated.

To proceed with construction, Castlegreen had to convince the local CMHC office to provide a \$5000 per unit accountable advance, becoming the first non-profit project to use this procedure. These funds were necessary to pay accumulated consulting fees and to cover interim construction financing. Branch office support for the cooperative resulted in its agreement to advance \$600,000 for the 120 units in the first phase of the construction program.

Unfortunately these funds have not been sufficient to avoid some serious cash flow problems. These arose primarily due to higher than anticipated construction costs and the CMHC policy of holding back 15% of funds until all construction is completed. The situation is particularly pressing as some units are already occupied but only 85% of funds have been released to pay for them. Negotiations are underway to find a solution which will prevent a halt in construction and truly reflect the 100% financing commitment CMHC has made to the project.

Throughout the construction period, Castlegreen members have been actively involved in the process of community building. A host of committees were formed; both those that are common to many co-ops – social, recreation, newsletter and child care, as well as several innovative ones. The Environmental Control Committee has looked for ways to preserve and enhance the site. The concerns of the Health and Safety Committee range from nutrition to on-site safety during construction. Most importantly, the Co-op Living Committee has been exploring the potentials for cooperative living and member education.

Countless meetings have been held including a special workshop for children. On that occasion, the young future residents were shown around the site. Their likes and dislikes were discussed and ideas were shared for play and recreation facilities. Other projects being considered include a community centre with child care and recreation facilities.

The membership committee has had the particularly important task of screening applicants and assigning them to units. It has paid special attention to dispelling the myth that cooperative housing is a "free ride" at public expense and has made it quite clear to all prospective members that maintaining a cooperative involves participation and work on the part of all members.

Castlegreen has also not become the exclusive domain of a small group of "insiders". Very few applicants have been turned down and only a small number have withdrawn upon learning more about the responsibilities involved. The cooperative has also selected people with no previous cooperative or community experience believing that one of their roles is to educate and spread the philosophy of cooperative living.

Although it is still too soon for definite conclusions, some tentative ones are justified. Despite cost increases, Castlegreen has succeeded in building housing at below \$40,000 per unit. The quality of these units is indisputable. According to Bert Fenlon, CMHC branch manager, "... the housing is A-1, superior to a lot of projects." The innovative cluster design may well serve as an example for higher density on the scarce land available in the Thunder Bay area.

Pour se faciliter la tâche, ils engagèrent Uni-Ram Construction, une firme locale, pour la gérance des travaux. Cet arrangement a bien fonctionné dans l'ensemble; M. Al Nelson était le porte-parole des membres pour les affaires courantes et il tenait le Conseil d'administration régulièrement au courant de l'avancement des travaux. Un comité consultatif technique a aussi contrôlé l'exécution des travaux et recommandé certaines modifications, dont on a en général tenu compte.

Pour mettre le projet en chantier, la Coopérative de Castlegreen a dû convaincre le bureau local de la SCHL d'avancer, sur le prêt promis, une tranche de \$5,000 par unité de logement; la Coopérative est le premier organisme à but non lucratif à recourir à cette formule. Ces avances étaient nécessaires pour payer les honoraires des conseillers et financer les travaux en cours. Grâce à l'appui du bureau local de la SCHL, la Coopérative finit par obtenir du bureau national une avance de \$600,000, applicable aux 120 logements prévus pour la première phase d'aménagement.

Ces fonds n'ont malheureusement pas suffi et de sérieux problèmes de liquidité ont surgi; ils découlaient en grande partie des coûts de construction beaucoup plus élevés que prévus et de la politique de la SCHL de retenir 15% des fonds tant que tout l'ensemble n'est pas achevé. La situation est particulièrement grave du fait que certains logements sont déjà occupés, alors que 85% des fonds seulement ont été versés. La Coopérative négocie présentement pour en

arriver à une solution qui préviendrait l'arrêt des travaux et qui correspondrait mieux à l'engagement de la SCHL de financer le projet à 100%.

Tout au long des travaux, les membres de Castlegreen ont participé activement à cette entreprise de construction collective. Nombre de comités ont été formés, aussi bien ceux connus de nombre d'autres coopératives (comités sociaux, récréatifs, d'information et de garde des enfants) que plusieurs autres comités tout nouveaux: le Comité de préservation de l'environnement a cherché des façons de conserver et d'embellir le site; le Comité de la santé et de la sécurité a vu à toute une gamme de problèmes depuis l'alimentation jusqu'à la sécurité des travailleurs sur le

Les habitants de Castlegreen ont toujours participé activement à la vie communautaire et se sont spécialement penchés sur les problèmes de loisirs pour les enfants.

Castlegreen members have been actively involved in community building. A host of committees have been formed including one on child care which resulted in a special committee to share ideas for play and recreation.





All units are accessible to wheel-chairs and 45 have been modified for use by the handicapped.

Toutes les unités peuvent être atteintes en fauteuil roulant et quarante-cinq d'entre elles ont été spécialement aménagées pour y recevoir des handicapés.

Monthly housing charges are below equivalent market rents ranging from \$162 for a bachelor unit, to \$287 for a four-bedroom townhouse. Incomes required to support these charges correspond roughly to average earnings in Thunder Bay. Units can only be made available to below average income earners by using internal subsidies and provincial rent supplements which are available for 35% of the units. Although the non-profit and non-inflationary nature of cooperative housing will gradually make the project more attractive relative to the private market, the organizers are disappointed that more low income people could not be served initially.

There are already indications that the careful attention paid to community building will bear fruit in the future. The board and committee structures continue to function actively, with healthy contention on major issues. The first group of residents has already started to share tools, mind each other's children, and help one another with rides downtown and shopping trips. This process will be strengthened in part because residents need not leave Castlegreen as their life-cycle changes, they can remain members and simply switch to suitable units as they become available.

Mixing of age and income groups, though still an experiment, has led to considerable involvement of seniors in the affairs of the co-op and much greater understanding and acceptance of the handicapped members of the community. This community spirit was extended nationally when Castlegreen became the first housing cooperative to apply for full participating membership in the Co-operative Housing Foundation of Canada.

There seems to be no end to the energy and initiative of Castlegreen members. Some of them are hoping to form the nucleus of a housing resource group for northwestern Ontario with the financial support of CMHC and the provincial Ministry of Housing. Plans are already well advanced for a 24-unit group home for handicapped people on the Castlegreen site and there has even been discussion of eventually running a Castlegreen candidate for municipal council.

Visiting Castlegreen makes the idea of cooperative housing communities so attractive. It's a wonder that we don't build many more of them!

chantier; et surtout, le Comité de la vie en coopérative a exploré les possibilités de vie et d'éducation des membres en régime de logement coopératif.

De nombreuses réunions de discussion ont eu lieu, dont une pour les enfants, les futurs jeunes résidants. A cette occasion, on leur fit visiter les lieux, on discuta ensuite de leurs réactions favorables ou défavorables et on procéda à un échange d'idées sur les installations récréatives et sportives. Entre autres projets à l'étude, figure un centre social qui comprendrait certaines salles pour la garde et l'amusement des enfants.

Le Comité des membres a eu la tâche particulièrement délicate de sélectionner les futurs résidants et de leur assigner un logement. Il a veillé particulièrement à dissiper le mythe du logement coopératif comme une "belle aubaine" aux frais du public et à expliquer à tous les candidats, noir sur blanc, que la survie de toute coopérative dépend de la participation et du travail de tous les membres.

Castlegreen n'est pas non plus devenu le fief d'un noyau "d'intimes". Très peu de candidats ont été refusés et fort peu se sont retirés une fois mieux renseignés sur les responsabilités qu'implique la vie en régime coopératif. La Coopérative a aussi préféré accepter des personnes n'ayant aucune expérience antérieure de vie coopérative ou communautaire, croyant que c'était une de ses fonctions d'éduquer les membres et de propager la philosophie qui sous-tend la formule de la coopérative d'habitation.

Bien qu'il soit encore trop tôt pour porter un jugement définitif, certaines constatations s'imposent d'elles-mêmes. Malgré l'inflation, Castlegreen a réussi à construire des logements pour moins de \$40,000 l'unité. Ces logements sont d'une qualité indiscutable. Selon M. Bert Fenlon, directeur local de la SCHL, "... leur qualité est excellente, supérieure à celle de bien des ensembles résidentiels". Quant à cette nouvelle façon de construire les maisons en grappes serrées, elle pourrait fort bien être adoptée pour d'autres lotissements à haute densité sur les rares terrains encore disponibles dans la région de Thunder Bay.

Les versements hypothécaires mensuels sont inférieurs à ceux du marché, puisqu'ils s'échelonnent entre \$162 pour un logement-studio et \$287 pour une maison en rangée comprenant quatre chambres. Le revenu annuel requis pour faire face à ces obligations hypothécaires correspond à peu près au revenu moyen de Thunder Bay. Toute personne dont le revenu est inférieur à cette moyenne ne peut être acceptée à Castlegreen que si elle bénéficie d'une aide au logement locatif, fédérale ou provinciale, aide qui n'est présentement disponible que pour 35% des logements. Bien que le caractère désintéressé et pécuniairement stable du logement coopératif rende le projet Castlegreen de plus en plus attrayant, par comparaison avec le marché privé, les promoteurs regrettent de n'avoir pu accepter plus de gens à faible revenu dès les débuts.

Il semble déjà, d'après certains indices, que le sérieux apporté aux travaux de construction collectifs portera des fruits dans l'avenir; les structures administratives (conseil et comités) continuent à fonctionner et à susciter de saines discussions sur les problèmes importants; les premiers résidants ont déjà commencé à mettre leurs outils en commun, à se soucier des enfants les uns des autres et à se voiturer à tour le rôle pour les courses en ville. Cet esprit de coopération ne fera que s'intensifier parce que, entre autres raisons, les résidants ne sont pas obligés de quitter Castlegreen lorsque leur mode de vie change; ils peuvent demeurer membres de la Coopérative et passer, tout simplement, à un logement plus approprié lorsqu'il devient vacant.

Bien que la fraternisation des groupes d'âge et de revenu ne soit encore qu'à ses débuts, elle a déjà suscité un engagement assez généralisé des personnes plus âgées dans les affaires de la coopérative et beaucoup plus de compréhension et d'acceptation des résidants handicapés. Cet esprit communautaire a pris une portée nationale lorsque Castlegreen est devenue la première coopérative de logement à solliciter son admission, comme membre de plein droit, dans la Fondation canadienne pour les coopératives d'habitation.

La vigueur et l'initiative des membres de Castlegreen ne semblent pas avoir de limites. Certains d'entre eux songent à devenir, avec l'appui financier de la SCHL et du ministère ontarien du Logement, le noyau d'un groupe de personnes-ressources en matière de logement pour le nord-ouest de l'Ontario. Les plans sont déjà passablement avancés, de plus, pour la construction, sur le site de Castlegreen, d'un ensemble de 24 maisons pour handicapés. On discute aussi de la possibilité de proposer un candidat de Castlegreen pour un poste de conseiller municipal.

Une visite à Castlegreen rend cette formule de logement en régime coopératif extrêmement attrayante et il est surprenant qu'on ne bâtisse pas plus de collectivités de ce genre.

Inuit Develop Their Own Housing Program

by Roy McEwen

Mr. McEwen is housing project director for the Inuit Tapirisat of Canada.

Prior to the coming of the Europeans, the Inuit relied on their abilities at hunting, fishing and trapping for their livelihood and the forms of shelter used were related to their mode of living. In order to hunt game, Inuit families had to move over vast stretches of land, water and ice.

Settlements or encampments had to be established to provide shelter at various locations wherever game was available. The houses or quick shelters were made from whatever material was at hand. In some locations stone and moss would be the main source of building material. In other instances, tents were made from skins and stones. During

winter travel, snow or ice shelters known as igloos were built. In general, shelters were improvised using whatever material could be found on site.

However, the establishment of schools requiring compulsory attendance and the establishment of health and social services in the far North had created the need for permanent settlements with conventional houses. The Department of Indian and Northern Development has been building houses for the Inuit for a number of years, however, the responsibility for housing has recently been turned over to the Northwest Territories Housing Corporation.

Inuit Tapirisat of Canada, (the National Eskimo Brotherhood) founded in 1971, is in the process of developing its own housing policy because it feels there are a number of serious defects in the Northwest Territories housing program:

- the housing units being provided are designed for the market in southern Canada and do not reflect the culture of the Inuit or deal effectively with climatic problems inherent in the northern environment.
- the houses in most instances are too small and fail to take into account the life-style of the Inuit. For example, the skinning of animals in many cases has to be done in the living room because no other area has been provided for this activity.

The Inuit Non-Profit Housing Corporation decided the Inuit themselves should participate in the construction of their homes.

La Société d'habitation des Inuit a pris la décision de confier aux autochtones la construction de leurs logements.

Photos - Roy McEwen



Les Inuit élaborent leur programme "personnalisé" de logement

Roy McEwen

M. McEwen est le directeur du programme de logement de l'Inuit Tapirisat du Canada.

Avant la venue des Européens, les Inuit vivaient de chasse, de pêche et de piégeage et leurs habitations étaient fonction de leur mode de vie. En quête de gibier à abattre, ils devaient se déplacer, avec leurs familles, sur de grandes étendues de terre, d'eau ou de glace.

Partout où le gibier abondait, il leur fallait installer un campement, ou agglomération de cabanes, pour s'abriter. Ces cabanes ou abris étaient faits de tout ce qui tombait sous la main: abris de pierres et de mousse, en certains endroits; tentes de peaux et de pierres, ailleurs; igloos, ou cabanes de neige et de glace, en hiver. Leurs habitations étaient donc, en règle générale, des logements improvisés, construits de tout matériau trouvé sur place.

Le temps vint, cependant, où l'établissement de la scolarité obligatoire et des services sociaux et médicaux dans le grand Nord amena la création de villages stables composés de maisons de style conventionnel. Depuis plusieurs années déjà, le ministère des Affaires indiennes et du Nord construisait des maisons pour les Inuit, mais tout le domaine de logement des Inuit relève, depuis peu, de la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest.

Pourtant, Inuit Tapirisat du Canada (la Fraternité nationale des Esquimaux, fondée en 1971) élabore présentement sa propre politique du logement parce que, selon elle, le programme de logement des Territoires du Nord-Ouest comporte de sérieuses déficiences:

- Les logements fournis sont conçus pour les régions du sud du Canada sans liens avec la culture inuit et sans commune mesure avec l'âpreté du climat arctique.
- Les maisons sont, la plupart du temps, trop petites et inadaptées au mode de vie des Inuit; dans bien des cas, par exemple, ils doivent dépouiller les animaux dans le vivoir, parce qu'aucune pièce n'a été prévue à cet effet.
- Ces maisons ne durent guère plus de cinq ou six ans, puisqu'il faut y effectuer alors d'importantes réparations et parfois même les remplacer, état de choses qui résulte de leur qualité inférieure, de la nature inadéquate des matériaux isolants qui se détériorent rapidement en raison de la rigueur du climat et, en grande partie aussi, du surpeuplement des maisons qui entraîne, entre autres, le problème de la condensation. De cette rapide détérioration découlent, bien inutilement, la hausse des coûts de réparation ou de remplacement, la baisse des crédits disponibles pour la construction de nouvelles maisons et une pénurie constante de logements dans les agglomérations inuit.



Photographies: Roy McEwen

Les maisons "à dôme modifié" comportent plusieurs modifications visant à un confort accru.

The "revised dome-style" house incorporates several design modifications to improve the units.

- the houses provided to the Inuit have a life expectancy of about five or six years before they have to undergo major repair or be replaced. This is due to the substandard nature of the houses, incorrect insulation which rapidly deteriorates in the severe climate and overcrowding in the houses causing such problems as condensation. This rapid deterioration causes needless extra costs in repairs and replacement which means less money is available for the construction of houses in the Inuit communities and a permanent housing shortage results.
- the houses provided for government officials are of a higher standard – the cause of considerable resentment among the Inuit.

Surrounded by other buildings in the community, one of the units built during the 1975 project nears completion in Frobisher Bay.

Entourée par les autres maisons de la communauté, cette unité a été entreprise durant les travaux de 1975 à Frobisher Bay.

In 1975, Inuit Tapirisat of Canada (ITC) established the Inuit Non-Profit Housing Corporation to be able to qualify for National Housing Act grants and capital funds needed in providing housing to their communities. That same year, the Inuit-controlled corporation took responsibility for a ten-house project in the following communities:

Community	Number of Units
Frobisher Bay	one
Rankin Inlet	two
Cambridge Bay	three
Inuvik	four

A grant of \$17,908 was provided by CMHC under Section 15.1 of the NHA to enable the planning and implementation of the project.

The project had two goals:

- to meet an immediate ITC regional staff housing need before the 1975 winter began.
- to provide the Inuit regional associations with some experience before they began a larger housing venture in 1976.

These goals were met by:

- involving the Inuit in the planning, organization and delivery of the houses.
- establishing joint research between Inuit Tapirisat and Central Mortgage and Housing to determine the most suitable design and construction of the houses.



- Les maisons mises à la disposition des fonctionnaires du gouvernement sont de bien meilleure qualité, ce qui éveille beaucoup d'amertume chez les Inuit.

En 1975, Inuit Tapirisat du Canada (ITC) établissait la Société d'habitation des Inuit, organisme à but non lucratif, qui leur permettrait de toucher, dans le cadre de la Loi nationale sur l'habitation, des subventions et des prêts qui serviraient à la construction de maisons pour leurs collectivités. La même année, la société inuit lançait un projet de dix maisons réparties comme suit:

Localité	Nombre de maisons
Frobisher Bay	une
Rankin Inlet	deux
Cambridge Bay	trois
Inuvik	quatre

Et la SCHL accordait, aux termes de l'Article 15.1 de la LNH, une subvention de \$17,908 pour aider à l'élaboration et à la mise en oeuvre du projet. Celui-ci comportait deux objectifs:

1. répondre à un besoin immédiat, en procurant un logement au personnel régional de l'ITC avant l'hiver de 1975;
2. permettre aux associations régionales inuit d'acquérir un peu d'expérience avant de se lancer dans un projet beaucoup plus vaste en 1976.

Ces objectifs furent atteints:

- par la participation des Inuit à tout le processus de conception, de planification et de construction;
- par la création d'un groupe de recherche mixte, réunissant des représentants d'Inuit Tapirisat et de la SCHL, pour déterminer les modèles de maisons et les techniques de construction les plus appropriés;
- par l'étude des divers modèles de maisons offerts par les fabricants, pour décider s'il fallait adopter le type préfabriqué ou le type à ossature de bois;
- par la recherche du mode de transport des matériaux le plus économique;
- par l'acquisition et l'aménagement des terrains en vue de la construction, ce qui impliquait un certain nombre de contacts et discussions avec la Direction de l'aménagement urbain et territorial (Town Planning and Lands Branch) du gouvernement territorial, ainsi qu'avec le conseil de chacune des quatre localités.

La Société d'habitation des Inuit décida que les travaux de mise en oeuvre du projet comporteraient une forte proportion de main-d'oeuvre et qu'on utiliserait donc, le plus possible, le modèle de maison à ossature de bois. Elle accepta en outre d'engager Shelter Construction and Development Limited, de Toronto, pour l'aider dans la conception des plans et l'achat des matériaux.

On a choisi le modèle de maison hémisphérique parce qu'il offre plus d'espace intérieur qu'une maison dont les murs forment des angles et parce que les vents violents de l'Arctique glissent sans bruit sur la calotte arrondie du dôme. Les aires de séjour sont aménagées dans la moitié supérieure du dôme et les aires de repos au rez-de-chaussée; ces dernières sont ainsi plus fraîches puisque l'air chaud monte. Un porche fermé prévient les pertes considérables de chaleur chaque fois que la porte est ouverte.

La construction d'une maison dans le Nord canadien comporte toujours un problème de fondation difficile en raison du comportement capricieux et imprévisible du pergélisol. Pour prévenir le glissement et l'affaissement de la fondation, on commence, à moins d'empêchements particuliers, par mettre en place, un an à l'avance, les semelles sur lesquelles reposeront les murs de fondation. Dans le cas du projet-pilote en question, cependant, les maisons devaient être prêtes pour l'été 1975; il fallait donc réduire le processus de construction. On mit les semelles de fondation en place; puis, sur celles-ci, les colonnes qui supporteraient la maison plus tard. Une fois la maison posée sur les colonnes, on obvia au léger affaissement constaté au moyen de cales d'épaisseur assurant la mise au niveau parfaite de la maison. Il semble, jusqu'à maintenant (octobre 1976) que cette technique ait donné de bons résultats.

Le deuxième projet de la Société d'habitation des Inuit a commencé en août 1976. Il comporte la construction d'une maison unifamiliale et d'un ensemble de cinq maisons en rangée à Rankin Inlet et de trois maisons unifamiliales à Eskimo Point.

Les quatre associations régionales inuit ont élaboré les plans des cinq maisons en rangée, au cours de l'hiver de 1975, à partir de discussions poursuivies avec les diverses collectivités qu'elles représentent. Les semelles de fondation sont déjà en place, mais on les laissera reposer jusqu'au printemps de 1977 avant d'y ajouter les murs de fondation.

- surveying suppliers of housing units to determine whether the prefab or stick-built approach would be used.
- researching the most economical method for delivering housing materials.
- acquiring building sites and preparing lots for the units. This involved working with the Town Planning and Lands Branch of the Territorial Government as well as the hamlet councils in each of the four communities.

In the implementation of the project, the Inuit Non-Profit Housing Corporation decided that the house delivery should be labour intensive. Accordingly the stick-built approach was used as much as possible. The Inuit Non-Profit Housing Corporation agreed to engage Shelter Construction and Development Limited of Toronto to assist them in design development and advise on the purchase of materials.

A geodesic dome design was chosen because it provides more interior space than a structure with corners and the severe Arctic winds make less noise glancing off the rounded sides of a dome. Living quarters were upstairs and bedrooms down; since hot air rises, the sleeping area would be cooler this way. Enclosed porches were introduced in order to lessen extreme heat loss when entering or leaving the house.

The foundation of a house in the North is always a major concern due to the unpredictable behaviour of permafrost. Under normal circumstances the gravel pads for unit foundations are built a year in advance in order to overcome shifting and settling. However, in the case of this pilot project the houses were to be ready by the summer of 1975, which meant that a short cut was necessary. The gravel pads were put in and piers placed on the pads to support the houses. To overcome the problem of shifting and settling, shims were used to keep the houses on an even keel. At this point (October 1976) this system appears to have worked well.

The second project of the Inuit Non-Profit Housing Corporation began in August 1976. The project includes the delivery of three single family dwellings in Eskimo Point and one single family dwelling plus a five-unit row house in Rankin Inlet.

The design of the five-unit house was developed through the winter of 1975 by the four Inuit regional organizations based on discussions they had with the communities they represent. The gravel foundation pad has now been laid and will be allowed to settle until the spring of 1977 before being built on.

It should be noted that due to the modest grant the INPHC received from CMHC the Inuit regional associations were not able to fully involve the communities they represent. INPHC is now in the process of negotiating with CMHC to obtain an appropriate sustaining grant to overcome this problem in the future.

The single family dwellings of the 1976 project are based on the design used for the units constructed in the 1975 project. The Inuit regional organizations have, however, made several design modifications aimed at improving the units:

- additional space is provided in the utility room.
- a double enclosed porch will not only guard against excessive heat loss upon entering and leaving the house but also provide both a cold storage area and a warm work area for animal skinning and related activities.
- square windows will replace the triangular windows used in last year's project because the latter were harder to order.
- the dome was redesigned to enlarge its diameter and provide 1100 square feet of living area including a living room that could be quickly divided to form a fourth bedroom for the visitors the Inuit so often accommodate.
- the dome shape has been retained but with some modifications: the roof is still rounded, but the walls are straight to allow for more living space inside and easier shingling on the outside of the roof.

Due to the rush in providing housing for ITC Regional Staff in the first project, the average cost of the ten houses will come to approximately \$48,900 per unit instead of \$44,000 as hoped. Capitalizing on what was learned during the first project, the INPHC expect to be able to deliver improved houses at considerably less cost in their 1976 housing projects in Eskimo Point and Rankin Inlet.

Il est bon de noter que, en raison du faible montant de la subvention accordée par la SCHL à la Société d'habitation des Inuit, les associations régionales inuit n'ont pu étendre leurs consultations à tous les groupes qu'elles représentent. La Société d'habitation des Inuit négocie donc présentement avec la SCHL pour obtenir, à l'avenir, des subventions de démarrage plus substantielles qui lui permettent de prévenir cette anomalie à l'occasion d'autres projets.

Les maisons unifamiliales du projet de 1976 seront construites d'après les mêmes plans que les unités construites en 1975, à l'exception de quelques modifications demandées par les associations régionales inuit dans le but de les améliorer:

- plus d'espace dans la pièce de débarras;
- un porche double qui, non seulement prévient les pertes de chaleur à l'ouverture de la porte, mais aussi offre à la fois une chambre froide et un endroit où s'adonner à l'écorchement des animaux et à d'autres travaux semblables;
- des fenêtres rectangulaires au lieu d'ouvertures triangulaires comme dans le projet de l'an dernier, celles-ci étant plus difficiles à obtenir des fabricants;
- élargissement du dôme de façon à couvrir 1,100 pieds carrés d'aire habitable, dont un grand vivoir qu'on pourrait facilement diviser, si besoin est, pour y aménager une quatrième chambre à l'usage des visiteurs auxquels les Inuit offrent si souvent l'hospitalité;

- passage de la forme hémisphérique parfaite de la maison au style de maison circulaire à murs droits sur lesquels repose un dôme, cet agencement donnant plus d'espace intérieur et facilitant la pose des bardeaux sur la surface du dôme.

En raison du court délai dont disposait Inuit Tapirisat du Canada pour construire la maison de son personnel régional, au cours du premier projet, le coût moyen des dix maisons réalisées alors s'est élevé à \$48,900 par unité au lieu de \$44,000 comme escompté. Mais, profitant de cette première expérience, la Société d'habitation des Inuit compte réussir, au cours de 1976, à construire à Eskimo Point et à Rankin Inlet des maisons qui seront à la fois meilleures et beaucoup moins chères.

Ces maisons de Cambridge Bay donnent un exemple des logements construits par le gouvernement à l'intention des Inuit.

These houses at Cambridge Bay are an example of houses built by the government for the Inuit.



Mill Woods and the Edmonton Land Supply

by Ed Flood

Mr. Flood is a student at York University, Toronto.

Preface

Does public land banking work? Can municipally-operated land assembly produce lots for housing as well as private enterprise can? If an oversupply of lots is created, will housing prices decline? Is the land supply held back by the planning approval process? The experts will probably be debating these theoretical issues for years. This paper provides some information concerning each question. It presents some basic data about the supply of lots for residential development in Edmonton, and describes the role of a public land bank, the Mill Woods project, in this land supply.

Mill Woods – A Brief Introduction

During the fall and winter of 1969, a law firm under contract to the Alberta Housing Corporation quietly purchased about eight square miles of land off the path of growth, southeast of Edmonton. Seven years later nearly 3,500 private homes stand on this site, now known as Mill Woods, the largest public land bank in Canada. By the end of the century, Edmonton's Planning Department says it will be a self-contained city of about 110,000 people, accommodated in over 29,000 residential units including some 11,151 detached houses. This is a mammoth undertaking, which plays a little-recognized, but vital role in the land supply of Canada's fastest-growing city.

Mill Woods provides an example of three levels of government working together to bring about a successful land project. The initial acquisition, some 4,864.25 acres, was purchased by Alberta Housing Corporation at a cost of \$11,109,221 financed by three land assembly loans totalling \$9,998,229 under Section 42 of the National Housing Act.

The planning and development of the site is undertaken by the City of Edmonton, which purchases the land at cost from Alberta Housing Corporation as it is needed for each new development phase. Through this co-operative arrangement, the demands on the city's cash flow are offset by the revenue that is generated by the sale of lots.

Mill Woods and Land Supply

A large development like Mill Woods can be examined in many ways – this discussion concerns only one of its attributes – its contribution to Edmonton's land supply.

Urban land supply is a complicated subject, surrounded by uncertainty and misunderstanding. One incident which involved Mill Woods provides a suitable illustration. During the summer of 1972, the Edmonton Journal reported that local developers proposed to the City Council that 2,000 lots be selected as the production target for Mill Woods in 1973. The developers claimed that the market would require 4,000 serviced lots, and that private development could only supply one-half of this demand. On July 18, 1972, the Council ordered a staff report on the subject, and subsequently the development of Mill Woods was accelerated to meet the expected shortfall.

As it turned out, between April and October 1973 Edmonton had a total supply of 2,780 serviced lots, of which 1,248 were provided by private industry and 1,532 were provided by Mill Woods. Of this total, only 1,060 lots were built up with new housing. From October to the following April the serviced supply included 2,285 lots (1,081 at Mill Woods) but during this period only 39% of these lots were used for new housing construction. These situations demonstrate that people, even quite expert people, can make major mistakes about land supply. The costs of such errors fall on both the land developer and the public treasury which finances the essential trunk services to open up new land for development. This is the uncertain milieu in which public land assembly programs must operate.

To understand the role of Mill Woods in the Edmonton land market, we have examined a quarterly report prepared by the City's Research and Long Range Planning Branch, entitled "Status of Residential Land in the City of Edmonton". Our examination covers the period from March 1970, just after the Mill Woods acquisition, to March 1976. It only concerns lots for single-detached houses, because the demographic structure, high income growth and housing preferences in Edmonton during the study period were such that demand was focussed on family type, detached housing.

Mill Woods et la réserve foncière d'Edmonton

par Ed Flood

M. Flood est étudiant à l'Université York, de Toronto.

Avant-propos

La constitution de réserves foncières est-elle une bonne chose? Est-ce qu'une municipalité peut réussir une opération d'aménagement foncier à vocation résidentielle aussi bien que l'entreprise privée? Une surabondance de terrains aménagés ferait-elle baisser le prix des maisons? La création de réserves foncières n'est-elle pas retardée par le processus d'approbation des projets d'aménagement? Ces questions théoriques seront sans doute encore longtemps discutées par les experts. Nous voulons, dans le présent article, apporter quelques éléments d'information sur chacune de ces questions, en présentant les données de base relatives à la réserve de terrains à bâtir de la ville d'Edmonton et en décrivant le rôle que l'administration publique a joué, grâce à son projet d'aménagement de Mill Woods, dans la constitution de la réserve foncière municipale.

Mill Woods – Introduction

Au cours de l'automne-hiver de 1969, une firme d'avocats engagée par la Société d'habitation de l'Alberta achetait, sans aucune publicité, un terrain d'environ huit milles carrés au sud-est d'Edmonton, à l'écart des zones d'expansion urbaine existantes. Près de 3,500 habitations s'élèvent aujourd'hui en cet endroit. Connue sous le nom de Mill Woods, ce vaste terrain constitue la plus grande réserve foncière appartenant à une administration publique au Canada et deviendra d'ici une vingtaine d'années, au dire du Service d'urbanisme d'Edmonton, une véritable entité urbaine de quelque 110,000 habitants, répartis en 29,000 logements dont 11,151 seront des maisons individuelles. C'est là une entreprise colossale qui joue un rôle primordial, mais peu connu, dans l'aménagement territorial d'une ville dont le rythme d'expansion est unique au Canada.

Mill Woods est un bel exemple de collaboration, où trois administrations publiques se sont unies pour réaliser un projet d'aménagement foncier. Grâce à trois prêts obtenus en vertu de l'article 42 de la Loi nationale sur l'habitation et s'élevant à \$9,998,229, la Société d'habitation de l'Alberta acheta au début, au coût de \$11,109,221, un terrain d'une superficie de 4,864.25 acres. La planification et l'aménagement du territoire relèvent de la ville d'Edmonton, qui en achète certaines sections de la Société d'habitation de l'Alberta au prix coûtant, selon les besoins de la phase de développement envisagée. Grâce à cet arrangement, la ville peut récupérer, lors de la vente des lots, les sommes déboursées à chaque nouvelle phase.

Mill Woods et la réserve foncière municipale

On peut analyser de bien des façons un projet de l'envergure de Mill Woods, mais nous ne nous arrêterons ici qu'à l'une de ses caractéristiques, à savoir son rôle dans la constitution de la réserve foncière d'Edmonton.

La constitution de réserves foncières urbaines est une affaire complexe, en butte à l'incertitude et à l'incompréhension, comme le projet Mill Woods l'a expérimenté. Au cours de l'été de 1972, le Journal d'Edmonton rapportait que des promoteurs résidentiels locaux avaient proposé au Conseil municipal de se fixer comme objectif l'aménagement de 2,000 terrains à bâtir dans le quartier de Mill Woods, en 1973; l'accroissement démographique nécessitait en effet, selon eux, 4,000 lots viabilisés et l'entreprise privée n'était en mesure d'en aménager que la moitié. Le 18 juillet 1972, le Conseil demanda donc à son personnel de préparer un rapport sur la question; puis, à la suite de ce rapport, il décida d'accélérer l'aménagement de Mill Woods de façon à répondre aux besoins futurs.

La ville d'Edmonton réussit ainsi à se constituer, d'avril à octobre 1973, une réserve foncière totale de 2,780 terrains équipés de services, dont 1,248 aménagés par l'entreprise privée et 1,532 par Mill Woods. De ce total, seulement 1,060 lots sont absorbés par la construction résidentielle. Du mois d'octobre au mois d'avril suivant, la réserve de terrains viabilisés comptait 2,285 lots (dont 1,081 à Mill Woods), mais au cours de cette période, seulement 39 pour cent de ces lots furent utilisés pour la construction d'habitations. Tout ceci montre que même les experts peuvent parfois commettre, en matière d'aménagement foncier, de lourdes erreurs dont les promoteurs résidentiels et le trésor public, qui finance la viabilisation des terrains, doivent assumer les conséquences. C'est dans cette ambiance d'incertitude que doivent naître et se réaliser les programmes d'aménagement de réserves foncières.

Pour comprendre le rôle de Mill Woods dans l'aménagement de terrains à bâtir dans la ville d'Edmonton, nous analysons dans les pages qui suivent un rapport trimestriel préparé par le Service de recherche et de planification à long terme de la Ville et intitulé "Etat des réserves de

The data under examination is a quarterly inventory of all lots in the development process in Edmonton. Land enters the inventory when it has passed through the planning approval process, and is registered as lots. The stock of registered lots is reduced when the lots are serviced with roads, sewers, water, etc., and thereby become available for construction. The stock of vacant serviced lots is reduced when building permits are issued on these lots, construction begins and therefore they are no longer part of the City's lot inventory. This process is illustrated in the following schematic, which uses the actual figures from the period 1 October 1971 to 31 March 1972.

To simplify the present examination, we vary from the City's data in two respects. Firstly, Edmonton reports the lot supply (registration, servicing and the issuance of building permits) on a subdivision basis — we have re-grouped the subdivisions into sectors as follows:

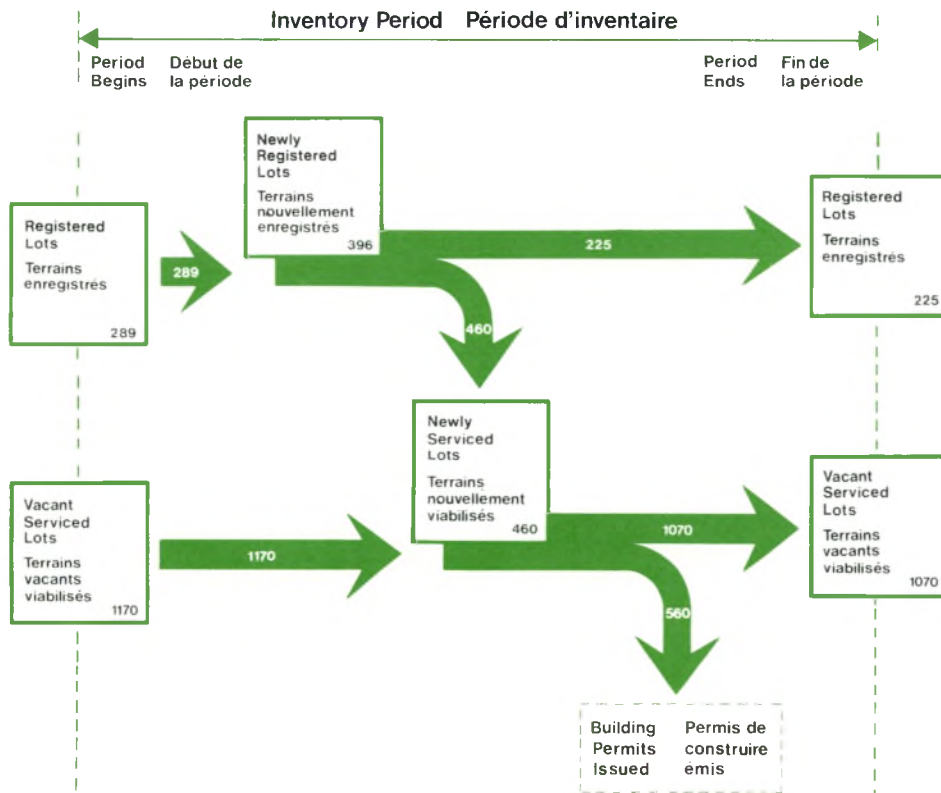
Sector	Total Different Subdivisions March 1970 - March 1976
Northeast	7
North	5
West	12
Southwest	4
South	5
Southeast	7
	40

Secondly, we are equating the Southeast sector with Mill Woods. This attribution is not absolutely accurate, as Edmonton's Real Estate and Housing Department advises that within this sector 3,157 lots were registered in the public project at Mill Woods by January 1976, while 177 lots were registered in adjoining private subdivisions. Because Mill Woods developed more than 95% of the sector total, and the private development was dispersed among several time periods, we were able to simplify the tasks of data collection and presentation by this attribution without distorting the results.

The basic data of this study is presented in the following table, entitled "Lot Registration, Servicing and Consumption". It includes the totals for the City of Edmonton and the Mill

**The Edmonton
Lot Supply Inventory
(Process Schematic)**

**Inventaire de la réserve
foncière d'Edmonton
(Schéma d'évolution)**



terrains à vocation résidentielle dans la ville d'Edmonton". Notre étude s'étend à la période allant de mars 1970, moment de l'achat de Mill Woods, à mars 1976, mais ne porte que sur les terrains destinés à la construction de maisons individuelles; la croissance rapide du revenu de nombre de couches sociales de la ville d'Edmonton et leurs préférences en matière de logement amenèrent en effet les entrepreneurs, au cours de cette période, à construire des logements de type unifamilial surtout, plus communément appelés maisons individuelles.

Les données analysées font partie d'inventaires trimestriels de toutes les parcelles de terrains en voie d'aménagement à Edmonton. Un terrain est apte à faire partie de l'inventaire lorsque le plan d'aménagement en a été approuvé et qu'il a été inscrit au registre foncier. Le stock de lots enregistrés diminue lorsque ceux-ci sont équipés des services (routes, égout, eau, etc.) et qu'ils sont donc prêts à bâtir; et le stock de terrains viabilisés disponibles diminue à son tour chaque fois qu'un permis de construire est émis et que la construction d'une habitation commence, ces terrains ne faisant alors plus partie de la réserve foncière de la ville. Le schéma de la page 28, qui résume la période du 1er octobre 1971 au 31 mars 1972, illustre cette évolution constante du stock des terrains à bâtir.

Pour faciliter notre exposé, nous modifions la présentation des données municipales de deux façons. Tout d'abord, alors que la ville d'Edmonton dresse l'inventaire de sa réserve foncière (inscription, viabilisation, permis de construire) par lotissements, nous regroupons ceux-ci par secteurs, comme suit:

Secteur	Nombre de lotissements Mars 1970 - mars 1976
Nord-est	7
Nord	5
Ouest	12
Sud-ouest	4
Sud	5
Sud-est	7
	40

De plus, nous considérons que Mill Woods correspond au secteur sud-est, même si ce n'est pas tout à fait exact; le Service des biens immobiliers et du logement d'Edmonton (Real Estate and Housing Department) nous informe en effet que ce secteur comprenait, en janvier 1976, 3,157 lots situés dans le projet résidentiel de Mill Woods qui relève de l'administration municipale et 177 lots dans des lotissements privés adjacents. Etant donné, cependant, que Mill Woods a

aménagé plus de 95% des terrains du secteur sud-est et que les travaux effectués par l'entreprise privée s'étendent sur plusieurs périodes, l'hypothèse susdite nous a grandement facilité la collecte et la présentation des données, sans pour autant fausser les conclusions d'ensemble.

Le principales données de la présente étude sont résumées dans le tableau suivant intitulé "Enregistrement, viabilisation et vente ou location des lots". Pour chacune de ces trois étapes, les données relatives à l'ensemble de la ville d'Edmonton ou au secteur de Mill Woods y sont présentées séparément, et ce pour 18 périodes d'inventaire s'échelonnant de mars 1970 à mars 1976. Ce tableau comparatif fait ressortir plusieurs particularités du processus d'aménagement foncier ainsi que le rôle que le projet Mill Woods y a joué.

"L'inscription" au registre foncier a trait aux lots produits légalement, au cours de chacune des périodes considérées, après déposition et approbation officielle des plans d'aménagement. Bien que ces premières données donnent une bonne idée du nombre de terrains dont les plans d'aménagement ont été approuvés et dont la viabilisation pourrait aussi commencer, elles ne rendent pas compte de toute la réalité, parce qu'il arrive que certains lotissements, même approuvés, ne sont pas inscrits au registre foncier immédiatement. Il est frappant que, loin d'être régulier, le volume de terrains approuvés comporte des hauts et des bas, comme on le constate surtout dans cinq des sept occasions où Mill Woods a fait inscrire des terrains au registre foncier. Comme ces données de base ne permettent pas, donc, de connaître le nombre exact de terrains soumis à l'approbation officielle, ni le nombre de terrains approuvés de fait, nous ne pouvons tirer aucune conclusion véritable touchant le processus d'approbation des terrains; on ne constate en effet aucune uniformité d'une année à l'autre, quant au moment où les terrains sont inscrits au registre. Les données indiquent clairement cependant que, depuis l'inscription au registre du premier lotissement de Mill Woods au début de 1972, l'administration publique a présenté 31% de tous les lots nouvellement inscrits dans la réserve foncière de la ville, soit 3,427 sur 10,998.

Woods sector, under each of these three categories for 18 inventory periods between March 1970 and March 1976. This data demonstrates several phenomena in the land supply process, and the role of the Mill Woods land bank in this supply.

"Lots registered" refers to the supply of lots which have been created, legally, during each study period by the registration of subdivision plans. While this is a good indication of the number of lots which have cleared the planning approval process and are ready for servicing, it slightly understates this volume because, occasionally, approved subdivisions are not registered immediately. It is notable that the total number of lots which receive approval is not an even flow, but is characterized by "lumps" of higher volume. This is particularly evident in five of the seven occasions when lots were registered at Mill Woods. As this data base does not describe the volume of potential lots submitted for planning approval, or the volume approved, we cannot properly draw any conclusions about the approval process from it. There is not a discernable pattern in the time of year that lots are registered. The data does demonstrate that, since the registration of the first subdivision plan at Mill Woods in early 1972, the public development has provided 31% of the City's supply of newly registered lots (3,427 of 10,998).

**Lot Registration, Servicing and Consumption
City of Edmonton and Mill Woods Project
March 1970 - March 1976**

	LOTS REGISTERED		LOTS SERVICED		LOTS BUILT-UP	
	City Total	Mill Woods	City Total	Mill Woods	City Total	Mill Woods
1970 - 1/4 - 30/9	1,148		391		351	
- 1/10 - 31/10	20				49	
- 1/11 - 31/12	46		308		55	
1971 - 1/1 - 31/3	383		244		377	
- 1/4 - 30/9	250		727		1,045	
- 1/10 - 31/3	396	396	460	293	560	25
1972 - 1/4 - 30/9	965		602		594	211
- 1/10 - 31/3	767	372	1,037	475	664	30
1973 - 1/4 - 30/9	1,538	1,088	1,329	1,030	1,060	451
- 1/10 - 31/12	233		379		660	416
1974 - 1/1 - 31/3	157		186		244	188
- 1/4 - 30/6	799		344	58	754	396
- 1/7 - 31/12	2,595	882	1,783	540	567	125
1975 - 1/1 - 31/3	1,010	518	1,026		595	120
- 1/4 - 30/6	429		1,234	860	870	244
- 1/7 - 30/9	681	123	527		1,136	398
- 1/10 - 31/12	749	48	958	171	1,112	403
1976 - 1/1 - 31/3	679		560		798	121
TOTAL 3/70 - 3/76	12,845	3,427	12,095	3,427	9,614	3,128

Source: City of Edmonton Lot Inventory

A strong supply of serviced lots is vital to a city's growth and housing market, as they are prerequisites of new housing construction. As with registration, there is little pattern in the development of serviced lots from the registered lot supply. Again, there is a "lumpiness" in the flow when large phases of Mill Woods undergo servicing. In aggregate, Mill Woods has supplied 3,427 of the 10,998 lots which were serviced in Edmonton since early 1972.

**Enregistrement, viabilisation et vente ou location
des lots, ville d'Edmonton et projet de Mill Woods
mars 1970 - mars 1976**

	LOTS ENREGISTRÉS		LOTS VIABILISÉS		LOTS BÂTIS	
	Total pour la ville	Mill Woods	Total pour la ville	Mill Woods	Total pour la ville	Mill Woods
1970 - 1/4 - 30/9	1,148		391		351	
- 1/10 - 31/10	20				49	
- 1/11 - 31/12	46		308		55	
1971 - 1/1 - 31/3	383		244		377	
- 1/4 - 30/9	250		727		1,045	
- 1/10 - 31/3	396	396	460	293	560	25
1972 - 1/4 - 30/9	965		602		594	211
- 1/10 - 31/3	767	372	1,037	475	664	30
1973 - 1/4 - 30/9	1,538	1,088	1,329	1,030	1,060	451
- 1/10 - 31/12	233		379		660	416
1974 - 1/1 - 31/3	157		186		244	188
- 1/4 - 30/6	799		344	58	754	396
- 1/7 - 31/12	2,595	882	1,783	540	567	125
1975 - 1/1 - 31/3	1,010	518	1,026		595	120
- 1/4 - 30/6	429		1,234	860	870	244
- 1/7 - 30/9	681	123	527		1,136	398
- 1/10 - 31/12	749	48	958	171	1,112	403
1976 - 1/1 - 31/3	679		560		798	121
TOTAL 3/70 - 3/76	12,845	3,427	12,095	3,427	9,614	3,128

Source: Registre foncier de la ville d'Edmonton

Une abondante réserve de terrains équipés est primordiale à la croissance d'une ville et au marché du logement, puisque leur existence est une condition préalable à la construction de nouveaux logements. Comme à l'étape de l'enregistrement, le tableau ne nous laisse discerner aucune uniformité dans la présente étape de viabilisation; on constate simplement une intense activité lorsque Mill Woods passe à la viabilisation de ses grands lotissements. En gros, Mill Woods est à l'origine de 3,427 terrains viabilisés à Edmonton, sur 10,998, depuis le début de 1972.

Ces données sont aussi la preuve de la rapidité et de la puissance avec lesquelles Mill Woods est entré sur le marché du logement d'Edmonton. Deux ans après son acquisition dans le secteur sud-est, le projet Mill Woods était en mesure, malgré son éloignement des pôles d'expansion de la ville, d'offrir 60% des terrains nouvellement viabilisés d'Edmonton. Cette croissance accélérée s'est maintenue par la suite au point que, après quatre ans, Mill Woods est reconnu comme le plus important secteur d'expansion de la ville d'Edmonton.

Secteur d'expansion	% de tous les terrains viabilisés janvier 1972 - mars 1976
Mill Woods	32%
Nord	18%
Nord-est	18%
Ouest	15%
Sud-ouest	11%
Sud	14%

L'étape finale de la création d'une réserve foncière consiste en la construction d'habitations sur les terrains viabilisés; les données du tableau indiquent le nombre de permis de construire accordés. Ces données révèlent que le volume d'activité de cette étape est beaucoup plus régulier, quel que soit le trimestre, mais avec une baisse marquée toutefois au début de 1974 et quelques soubresauts d'activité par ci par là au cours de la période analysée dans la présente étude. Depuis qu'il a commencé à vendre des terrains, Mill Woods a occupé 32% du marché et connu de très fortes ventes dans sept des treize périodes considérées.

This data also demonstrates the rapidity and strength of Mill Woods entry into the Edmonton land market. Two years after this land was assembled in the southeastern sector, which was away from the dominant focus of growth, the project was able to produce 60% of the newly-serviced lots in the city. This rapid development was sustained over the next few years, and after four years, it is now established as the largest of Edmonton's development areas.

Development Sector	% of all Lots Serviced, January 1972 - March 1976
Mill Woods	32%
North	18%
Northeast	18%
West	15%
Southwest	11%
South	14%

The final stage of the land supply process occurs when housing is constructed on the serviced lots. In our data, this stage is defined by the issuance of building permits. These statistics reveal a much more regular volume of activity each quarter punctuated by a sharp drop in the first quarter of

1974, and several lumps through the study period. Mill Woods has had a 32% market share since it began selling lots, with strong sales in seven of the 13 time periods reported.

So far, we have established the relative strength of Mill Woods in each stage of the land supply process. To conclude our examination, we shall examine the strength of the supply itself. For this examination, the data has been regrouped into 12, roughly consistent, six month intervals and is presented in two tables - Registered Lot Supply and Serviced Lot Supply.

There are two particularly interesting aspects of the "Registered Lot Supply" data. Firstly, it is notable that the "carry-in" (the registered lots left over from the previous six-month period) is often the major source of the current supply of serviced lots. In seven of the 12 periods, over 50% of the lots which became serviced were from this "float". While new registrations (lots which have just concluded the planning approval process) contribute a vital, final portion of the current supply of serviced lots, this data demonstrates that developers frequently do not service their registered lots for six months. Secondly, the data concerning the Mill Woods land bank demonstrates that large numbers of lots can be serviced within six months of registration. During four of the six periods in which Mill Woods registered lots, all of the newly-created lots were serviced in the same period. These

Registered Lot Supply Edmonton Total and (Mill Woods)

Time Period	Total Registered Lots			Lots Serviced		
	Carry-in from Previous Period	New Registrations	Total Supply	No.	% of Registered Supply	Mill Woods
1970 - 1/4 - 30/9	112	1148	1260	391	31%	
- 1/10 - 31/3	869	449	1318	552	42%	
1971 - 1/4 - 30/9	766	250	1016	727	72%	
- 1/10 - 31/3	289	396 (396)	685 (396)	460 (293)	67% (74%)	43%
1972 - 1/4 - 30/9	225 (103)	965 (0)	1190 (103)	602 (0)	51% (0)	0
- 1/10 - 31/3	588 (103)	767 (372)	1355 (475)	1037 (475)	76% (100%)	35%
1973 - 1/4 - 30/9	318 (0)	1538 (1088)	1856 (1088)	1329 (1030)	72% (95%)	56%
- 1/10 - 31/3	527 (58)	390 (0)	917 (58)	565 (0)	62% (0)	0
1974 - 1/4 - 31/12	352 (58)	3394 (882)	3746 (940)	2127 (598)	57% (64%)	16%
1975 - 1/1 - 30/6	1619 (342)	1439 (518)	3058 (860)	2260 (860)	74% (100%)	28%
- 1/7 - 31/12	798 (0)	1430 (171)	2228 (171)	1485 (171)	67% (100%)	8%
1976 - 1/1 - 31/3	743 (0)	679 (0)	1422 (0)	560 (0)	39% (0)	0
TOTALS	112	12845 (3427)	12957 (3427)	12095 (3427)	59% (59%)	21%

Source: City of Edmonton Lot Inventory

Jusqu'à ce point de notre étude, nous avons établi l'importance de Mill Woods à chaque étape du processus d'aménagement foncier. Pour conclure notre analyse, nous nous arrêterons maintenant à l'importance de la réserve foncière elle-même. A cette fin, nous avons regroupé les données en 12 périodes d'à peu près six mois chacune et présenté le tout en deux tableaux: Réserve de lots enregistrés et Réserve de lots viabilisés.

Le premier tableau, "Réserve de lots enregistrés", révèle deux aspects particulièrement intéressants. D'abord, on constate que le "surplus" de terrains enregistrés (c'est-à-dire ceux enregistrés au cours des six mois précédents mais non encore viabilisés) constitue souvent la principale source d'approvisionnement des futurs lots viabilisés; dans sept des douze périodes considérées, plus de 50% des terrains viabilisés proviennent de ce "surplus". Bien que les terrains nouvellement enregistrés (ceux dont les plans d'aménagement viennent juste d'être approuvés) comptent aussi pour

une part importante des terrains qui seront un jour viabilisés, le tableau révèle que les entrepreneurs attendent souvent jusqu'à six mois avant de viabiliser leurs lots enregistrés. Deuxièmement, les données relatives à Mill Woods prouvent qu'un pourcentage important des terrains peuvent être viabilisés en moins de six mois après leur enregistrement. Au cours de quatre des six périodes où Mill Woods a fait inscrire des terrains au registre foncier, tous les terrains nouvellement aménagés ont été équipés au cours des mêmes six mois. Ces deux constatations nous obligent à

**Réserve de lots enregistrés
Total pour Edmonton et (Mill Woods)**

Période	Total des lots enregistrés			Lots viabilisés		
	Surplus de la période précédente	Nouvelles inscriptions	Réserve totale	Nombre	% de la réserve de terrains enregistrés	Mill Woods
1970 - 1/4 - 30/9	112	1148	1260	391	31%	
- 1/10 - 31/	869	449	1318	552	42%	
1971 - 1/4 - 30/9	766	250	1016	727	72%	
- 1/10 - 31/3	289	396 (396)	685 (396)	460 (293)	67% (74%)	43%
1972 - 1/4 - 30/9	225 (103)	965 (0)	1190 (103)	602 (0)	51% (0)	0
- 1/10 - 31/3	588 (103)	767 (372)	1355 (475)	1037 (475)	76% (100%)	35%
1973 - 1/4 - 30/9	318 (0)	1538 (1088)	1856 (1088)	1329 (1030)	72% (95%)	56%
- 1/10 - 31/3	527 (58)	390 (0)	917 (58)	565 (0)	62% (0)	0
1974 - 1/4 - 31/12	352 (58)	3394 (882)	3746 (940)	2127 (598)	57% (64%)	16%
1975 - 1/1 - 30/6	1619 (342)	1439 (518)	3058 (860)	2260 (860)	74% (100%)	28%
- 1/7 - 31/12	798 (0)	1430 (171)	2228 (171)	1485 (171)	67% (100%)	8%
1976 - 1/1 - 31/3	743 (0)	679 (0)	1422 (0)	560 (0)	39% (0)	0
TOTAL	112	12845 (3427)	12957 (3427)	12095 (3427)	59% (59%)	21%

Source: Registre foncier de la ville d'Edmonton

two aspects of the data give cause to reconsider the well-known assertion that the supply of serviced land is being impeded by the planning approval process. During our 12 study periods, on average there were 69% more registered lots approved for servicing than were serviced, with a minimum oversupply of 30 - 60% in seven periods, and maximum oversupply of 75 - 200% in five periods.

The "Serviced Lot Supply" table casts doubt on other accepted wisdoms about the short-term land market. Firstly, in each study period, there were sufficient vacant serviced lots available as the period began to meet the total

construction demands that subsequently materialized. This would explain the developers' lack of urgency to service newly registered lots, as seen in the preceding table. Secondly, during the 12 study periods the oversupply of serviced lots, relative to construction needs, averaged 186%, with a minimum oversupply of 99 - 220% in nine periods and a maximum oversupply of 250 - 400% in three periods. The internal timing of this supply and building activity within periods may, occasionally, have lessened this oversupply. However, the data clearly shows that for the last six years Edmonton has continuously had a large surplus of vacant serviced lots available for building. Thirdly, the two price indicators demonstrate that lot and housing prices have skyrocketed in Edmonton during the same period. These findings sharply contradict one widely-held theory in housing - that an overall surplus of serviced lots will stabilize, or reduce housing prices. It seems that a surplus of serviced lots may be physically available, without forming an active part of the market.

**Serviced Lot Supply
Edmonton Total and (Mill Woods)**

Time Period	Total Serviced Lots			Lots Built-Up			Price Increase from Previous Year	
	Carry-in from Previous Period	Newly Serviced	Total Serviced Lots	No.	% of Serviced Supply	Mill Woods	Av. NHA Detached Lot	Av. MLS Res. House
1970 - 1/4 - 30/9	1377	391	1768	351	20%		10.9%	
- 1/10 - 31/3	1417	552	1969	481	24%			
1971 - 1/4 - 30/9	1488	727	2215	1045	47%		13.2%	3.7%
- 1/10 - 31/3	1170	460 (293)	1630 (293)	560 (25)	34% (8%)	2%		
1972 - 1/4 - 30/9	1070 (268)	602 (0)	1672 (268)	594 (211)	36% (79%)	13%	3.8%	7.9%
- 1/10 - 31/3	1078 (57)	1037 (475)	2115 (532)	664 (30)	31% (6%)	1%		
1973 - 1/4 - 30/9	1451 (502)	1329 (1030)	2780 (1532)	1060 (451)	38% (29%)	16%	14.9%	15.5%
- 1/10 - 31/3	1720 (1081)	565 (0)	2285 (1081)	904 (604)	40% (56%)	26%		
1974 - 1/4 - 31/12	1381 (477)	2127 (598)	3508 (1075)	1321 (521)	38% (49%)	15%	24.4%	23.9%
1975 - 1/1 - 30/6	2187 (554)	2260 (860)	4447 (1414)	1465 (364)	33% (26%)	8%	32.7%	26.0%
- 1/7 - 31/12	2982 (1050)	1485 (171)	4467 (1221)	2248 (801)	50% (66%)	18%		
1976 - 1/1 - 31/3	2219 (420)	560 (0)	2779 (420)	798 (121)	29% (29%)	4%		27.6%
TOTALS	1377	12095 (3427)	13472 (3427)	11491 (3128)	85% (91%)	23%		

Sources: Lot data from City of Edmonton Lot Inventory
NHA lot prices from Canadian Housing Statistics
MLS residential sales prices from Edmonton Real Estate Board, 1976 change based on first half.

mettre en doute l'affirmation bien connue que la viabilisation des terrains est paralysée par le processus d'approbation des plans d'aménagement. Pendant les 12 périodes considérées dans la présente étude, les terrains enregistrés et approuvés pour l'étape de viabilisation dépassent d'environ 69% ceux qui ont été de fait viabilisés, soit un surplus de 30 à 60% dans sept périodes et un surplus de 75 à 220% dans cinq périodes.

Le tableau de la "Réserve de terrains viabilisés" met aussi en doute certaines affirmations péremptoires au sujet du marché du logement à court terme. Premièrement, dans chaque période étudiée, il y avait au début de la période suffisamment de terrains viabilisés disponibles pour répondre aux besoins de toutes les habitations construites par la suite; ce qui explique sans doute le peu d'empressement des entrepreneurs à viabiliser les terrains nouvellement enregistrés, comme nous l'avons constaté dans le tableau précédent. Deuxièmement, au cours des douze périodes étudiées, le surplus de terrains viabilisés par rapport aux besoins de l'industrie du bâtiment s'élevait en moyenne à 186%, soit un

surplus de 99 à 220% au cours de neuf périodes et un surplus de 250 à 400% au cours de trois périodes. Il se peut qu'au cours d'une même période, le changement de rythme dans l'apport de terrains nouvellement viabilisés ou dans les activités de construction ait diminué ce surplus. Les données indiquent clairement, cependant, que la ville d'Edmonton a constamment disposé, depuis six ans, de vastes surplus de terrains viabilisés prêts à bâtir. Troisièmement, les deux données relatives aux prix montrent que les prix des terrains et des logements ont monté en flèche à Edmonton au cours de la même période, ce qui contredit formellement la théorie bien répandue dans le domaine du bâtiment, selon laquelle un surplus important de terrains viabilisés a pour effet de stabiliser ou de réduire le prix des habitations. Notre analyse prouve qu'un surplus de terrains viabilisés peut exister, sans influencer directement sur le marché.

**Réserve de lots viabilisés
Total pour Edmonton et (Mill Woods)**

Période	Total des lots viabilisés			Lots bâtis			Hausse des prix par rapport à l'année précédente	
	Surplus de la période précédente	Lots nouvellement viabilisés	Total des lots viabilisés	Nombre	Pourcentage de la réserve des lots viabilisés	Mill Woods	Moyenne LNH par lot	Service d'inscriptions multiples résidentiel
1970 - 1/4 - 30/9	1377	391	1768	351	20%		10.9%	
- 1/10 - 31/3	1417	552	1969	481	24%			
1971 - 1/4 - 30/9	1488	727	2215	1045	47%	2%	13.2%	3.7%
- 1/10 - 31/3	1170	460 (293)	1630 (293)	560 (25)	34% (8%)	2%		
1972 - 1/4 - 30/9	1070 (268)	602 (0)	1672 (268)	594 (211)	36% (79%)	13%	3.8%	7.9%
- 1/10 - 31/3	1078 (57)	1037 (475)	2115 (532)	664 (30)	31% (6%)	1%		
1973 - 1/4 - 30/9	1451 (502)	1329 (1030)	2780 (1532)	1060 (451)	38% (29%)	16%	14.9%	15.5%
- 1/10 - 31/3	1720 (1081)	565 (0)	2285 (1081)	904 (604)	40% (56%)	26%		
1974 - 1/4 - 31/12	1381 (477)	2127 (598)	3508 (1075)	1321 (521)	38% (49%)	15%	24.4%	23.9%
1975 - 1/1 - 30/6	2187 (554)	2260 (860)	4447 (1414)	1465 (364)	33% (26%)	8%	32.7%	26.0%
- 1/7 - 31/12	2982 (1050)	1485 (171)	4467 (1221)	2248 (801)	50% (66%)	18%		
1976 - 1/1 - 31/3	2219 (420)	560 (0)	2779 (420)	798 (121)	29% (29%)	4%		27.6%
TOTAL	1377	12095 (3427)	13472 (3427)	11491 (3128)	85% (91%)	23%		

Sources: Registre foncier de la ville d'Edmonton
Statistique de logement au Canada: prix des terrains-LNH
Commission des biens immobiliers d'Edmonton: prix du logement dans le secteur privé, d'après les chiffres des six premiers mois de 1976.

This situation warrants further investigation. The Edmonton Office of Central Mortgage and Housing Corporation advises that there was a constant shortage in the supply of new houses available for buyers during this period. Why wasn't sufficient housing being built? Throughout the period spokesmen from the building industry were indicating that housing construction was constrained because the supply of serviced lots was inadequate. However, the City's data has demonstrated that newly registered lots were in strong supply relative to lots serviced, and that there were at least twice as many serviced lots available as were built up in any period. How could the builders see a shortage when the City's data shows that developers, including Mill Woods, were producing more serviced lots than were being used?

CMHC's Edmonton Office indicates that the answer is that individual building firms were buying groups of serviced lots as they became available from developers, then building houses on them consecutively, as their crews moved from lot to lot. Thus there were many more serviced lots in existence than were under construction, but simultaneously there was a

shortage of houses for consumers and a shortage of lots for builders. This raises further questions. Were the builders hoarding? Could or should the developers have produced more lots? Were governments providing enough of the trunk infrastructure which is vital to opening up land for development? The answers to these questions are critical to housing policy – because it is now apparent that the old issue, the supposed “shortage of serviced lots” which was “driving up housing prices” – was not a sufficiently precise analysis of the real problem.

Conclusion

During its brief seven-year existence, the Mill Woods public land bank has taken a major role in the Edmonton land market. After coming into production within two years of its acquisition, Mill Woods has provided 32% of the City's total supply of serviced lots. The Mill Woods project team has been able to place lots on the market more quickly after registration than competing private development firms, and 91% of its production has been built up. Including this strong contribution, the Edmonton land market has had a continuous oversupply of serviced lots for six years – yet during the same period the price of land and housing has skyrocketed. These findings challenge many common beliefs about the inadequacies of public land banks and the mechanics of the urban land market – it is hoped that further research will clarify these inconsistencies. In the meantime, it is apparent that the emerging community of Mill Woods has become a mainstay of the land market in Edmonton.

Cette situation justifie une étude plus poussée de la situation. Le bureau d'Edmonton de la Société centrale d'hypothèques et de logement nous informe qu'il y a eu une constante pénurie de nouvelles maisons au cours de cette période. Pourquoi ne construirait-on pas suffisamment d'habitations? Les porte-parole de l'industrie de la construction indiquaient alors que la construction d'habitations ne pouvait pas se développer à cause d'une disponibilité insuffisante de terrains viabilisés. Toutefois, les données de la ville ont montré qu'il y avait amplement de nouveaux lots enregistrés par rapport au nombre de lots viabilisés et qu'il y avait au moins deux fois plus de lots viabilisés disponibles qu'on en avait utilisés pour la construction résidentielle à n'importe quelle période. Comment les constructeurs pouvaient-ils parler d'une pénurie lorsque les données de la ville indiquent que les aménageurs, y compris Mill Woods, produisaient plus de terrains viabilisés qu'on en utilisait?

Le bureau de la Société à Edmonton indique que la réponse réside dans le fait que les compagnies de construction particulière achetaient des blocs de terrains viabilisés à mesure que les aménageurs les rendaient disponibles et qu'ils y construisaient des maisons à la suite l'une de l'autre à mesure que leur équipe de travailleurs passait d'un terrain à l'autre. Ainsi, il existait beaucoup plus de terrains viabilisés que de terrains en voie de construction mais en même temps, il y avait pénurie d'habitations pour des usagers qui en avaient besoin et une pénurie de lots pour d'autres constructeurs. Cela permet de poser d'autres questions: les constructeurs accaparaient-ils tous les lots disponibles? Les aménageurs auraient-ils pu ou dû produire une plus grande quantité de lots? Les gouvernements fournissaient-ils suffisamment de services de viabilisation qui sont essentiels à l'aménagement de nouveaux terrains? Les réponses à ces questions sont essentielles à l'établissement d'une politique du logement – parce qu'il paraît maintenant évident que la vieille définition, la supposée pénurie de terrains viabilisés qui fixait le prix des habitations – ne constituait plus une analyse suffisamment précise du véritable problème.

Conclusion

Au cours de ses sept années d'existence, la réserve foncière municipale de Mill Woods a joué un rôle important dans le marché du logement à Edmonton. Produisant déjà des terrains en moins de deux ans après son acquisition, Mill Woods a fourni au total 32% de la réserve de terrains viabilisés de la ville. Les promoteurs du projet ont réussi à offrir des terrains sur le marché en moins de temps après leur inscription au registre foncier que les entreprises privées concurrentes; de plus, 91% des terrains produits ont déjà été bâtis. Grâce à cet apport important, le marché du logement d'Edmonton n'a cessé d'avoir, depuis six ans, un surplus de terrains viabilisés; pourtant, les prix des terrains et du logement n'ont cessé de grimper durant la même période. Ces constatations vont donc à l'encontre de convictions courantes au sujet de l'inefficacité des réserves foncières municipales et au sujet des mécanismes du marché du logement dans les centres urbains. Il est à espérer que d'autres recherches finiront de dissiper ces équivoques. En attendant, il est évident que la jeune collectivité de Mill Woods a marqué un tournant dans le domaine du logement à Edmonton.

Task Force chairman named

A chairman and vice-chairman of a task force were appointed November 23 to undertake a study of the supply and cost of serviced residential land in Canada.

The task force was agreed to at a meeting July 23 with provincial ministers responsible for housing.

The ministers unanimously agreed on the choice of David B. Greenspan, a Toronto lawyer and planning authority as chairman. Andrew Currie, Manitoba Deputy Minister of Urban Affairs and Chairman of the Manitoba Housing and Renewal Corporation was appointed a vice-chairman. A second vice-chairman is expected to be appointed shortly.

Federal and provincial deputy ministers concerned with housing met by early December to discuss details of the task force's terms of reference and to help set up administrative arrangements.

The task force is to prepare a report within six months and the report is to be made public. The federal and provincial ministers suggested that it should examine land markets in each province, particularly areas where lot prices are very high, where land ownership is concentrated, where there is a high degree of public ownership and where servicing costs are very expensive.

In each of these markets the task force will study the cost of serviced land as a proportion of the total cost of housing and such matters as the cost of raw land to the developer, the cost of holding land, servicing costs, municipal charges, developers' profits and profits arising from re-zoning. The task force is also to examine factors causing an escalation of serviced land prices such as the development-approval process, servicing standards, delays in development, the control of land supply by developers, resistance to development by municipal governments and citizens groups, the effect of federal and provincial land programs and the effects of the Anti-Inflation Program.

Mr. Greenspan is a partner in the Toronto law firm, Greenspan and Vaughan. In his law practice he has acted for all parties involved in land use, including developers, ratepayers' associations, merchants, conservation authorities, local and regional municipalities.

Mr. Currie was born in Brandon, Manitoba and is a graduate of the University of Manitoba. He began his public career in municipal government in physical education and parks management. He was appointed the first Deputy-Minister of Urban Affairs for Manitoba in 1971 and subsequently became Chairman of the Manitoba Housing and Renewal Corporation, as well.

Purchase-to-income plan for Newfoundland

An agreement signed under the federal Rural and Native Housing Program October 8 now enables low-income families in Newfoundland to obtain their own homes on a "purchase-to-income" plan.

Through the agreement, low-income residents of rural and remote areas of Newfoundland can purchase a new home over a 25-year period by paying monthly instalments geared to their income. The monthly payments, covering principal, interest and taxes, range from 16.7 per cent of adjusted family income to a maximum of 25 per cent. The adjustment for family income is determined largely by the number of children in a household.

The federal government, through Central Mortgage and Housing Corporation, will be responsible for 75 per cent of both the capital costs and the operating losses, and the Province of Newfoundland through Newfoundland and Labrador Housing Corporation will take up the remaining 25 per cent.

By making it possible for more families in Newfoundland to live in their homes as owners, rather than as public housing tenants, they can establish themselves more solidly as participants in community development.

Housing will be constructed either by Newfoundland and Labrador Housing Corporation, provincial or community bodies or by the individual home owner. Activity under this program will help people to develop new skills and will create more employment opportunities.

A planning committee has been set up to monitor and evaluate the program and it will include representatives of CMHC, Newfoundland and Labrador Housing Corporation and representatives of those who will be receiving the benefits of this program.

M. Ouellet nomme le président d'un groupe d'étude

La nomination d'un président et d'un vice-président d'un groupe d'étude chargé d'examiner la question de la disponibilité et du coût du terrain résidentiel viabilisé au Canada fut annoncée le 23 novembre.

La formation de ce groupe d'étude a été acceptée par tous les intéressés, lors d'une réunion qui groupait l'ancien ministre des Affaires urbaines, l'honorable Barney Danson, le 23 juillet dernier, et les ministres provinciaux responsables de l'habitation.

Les ministres ont approuvé à l'unanimité le choix de David B. Greenspan, avocat de Toronto et expert en urbanisme, au poste de président du groupe d'étude. On a aussi annoncé la nomination de Andrew Currie, sous-ministre des Affaires urbaines au Manitoba et président de la Manitoba Housing and Renewal Corporation au poste de vice-président. La nomination prochaine d'un second vice-président est à prévoir.

Les sous-ministres provinciaux et fédéraux intéressés à l'habitation se réuniront afin de discuter les détails du mandat à confier à ce groupe d'étude et pour aider à déterminer les dispositions administratives.

Le groupe d'étude devra préparer un rapport d'ici six mois et ce rapport sera rendu public. Les ministres fédéral et provinciaux ont déjà indiqué que ce groupe d'étude devra examiner les marchés de terrains dans chaque province, surtout dans les régions où les prix sont très élevés, où les terrains appartiennent à un nombre restreint de personnes, où de grandes étendues de terrain appartiennent aux pouvoirs publics et où les coûts de viabilisation sont très élevés.

Dans chacun de ces marchés, le groupe d'étude examinera le coût du terrain viabilisé par rapport au coût total de l'habitation ainsi que d'autres questions telles que le coût du terrain vague pour l'aménageur, le coût de possession du terrain, le coût de viabilisation, les frais municipaux, les bénéfices des aménageurs et les bénéfices résultant d'un nouveau zonage. Le groupe d'étude devra aussi se pencher sur les facteurs qui causent l'escalade des prix du terrain viabilisé tels le processus d'approbation des aménagements, les normes de viabilisation, les retards apportés à l'aménagement, la limitation de la disponibilité des terrains par les aménageurs, la résistance à l'aménagement par les gouvernements municipaux et les groupes de citoyens, l'effet produit par les programmes fédéraux et provinciaux d'aménagement de terrain et les effets du programme anti-inflationniste.

M. Greenspan est un des associés de l'étude légale Greenspan and Vaughan de Toronto. Au cours de la pratique de sa profession, il a agi pour toutes les parties intéressées à l'utilisation du terrain, y compris des aménageurs, des associations de contribuables, des marchands, des organismes intéressés à la conservation, des municipalités locales et régionales.

Diplômé de l'Université de Toronto et de l'Ecole de droit de Osgoode Hall, M. Greenspan a donné des cours sur l'urbanisme à l'Université de Waterloo, à Waterloo, Ontario, ainsi qu'au Ryerson Polytechnical Institute de Toronto. Il est l'auteur d'un certain nombre de publications traitant des lois de l'urbanisme, du zonage et de la gestion de l'utilisation du terrain.

M. Currie est natif de Brandon, au Manitoba, et diplômé de l'Université du Manitoba. Il a enseigné l'éducation physique, l'histoire et l'anglais dans les écoles secondaires, et s'est intéressé au baseball, au hockey, et au football en tant que joueur, entraîneur et arbitre. M. Currie a fait son service militaire dans l'armée outre-mer durant la deuxième Grande guerre et en est revenu avec le grade de major. Il a été décoré officier de l'Ordre de l'Empire britannique pour avoir servi en Normandie. Sa carrière publique a commencé au niveau municipal en éducation physique et en gestion de parcs. Il est devenu le premier sous-ministre des Affaires urbaines au Manitoba en 1971 et, par après, a été nommé président de la Manitoba Housing and Renewal Corporation.

Apartment Vacancy Survey

The average vacancy rate for privately-initiated apartment structures of six units and more in Canada's 22 metropolitan areas in October was 1.3 per cent, according to a survey undertaken by Central Mortgage and Housing Corporation.

This figure, an increase from 1.1 per cent last April, represents a total of 14,299 vacant units completed after April 1976.

The tightest market conditions for rental apartments was in Edmonton where the rate was effectively 0, followed by Calgary, Regina and Saskatoon at 0.1 per cent, Thunder Bay at 0.2 per cent, Victoria at 0.6 per cent and Quebec and Vancouver at 0.7 per cent.

The highest vacancy levels were found to be in Hull at 8.8 per cent, Saint John at 7.9 and Hamilton at 3.0 per cent.

Detailed information for individual metropolitan areas is available from the CMHC Regional Office.

CMHC interest rates reduced

Central Mortgage and Housing Corporation today announced a reduction in mortgage interest rates charged under certain housing programs October 26.

The interest rate has been reduced from 11¾ per cent to 11½ per cent for the following types of CMHC loans:

- Direct loans made by CMHC to builders or home owners for new housing, under the Assisted Home Ownership Program (AHOP)
- Loans made directly to buyers of new or existing housing who do not live in an area served by an NHA-approved lender
- Loans made to developers of moderately-priced rental housing under the Assisted Rental Program (ARP).

Lending rates under these programs are set at or close to rates charged by private lenders for mortgages insured under the National Housing Act. Several lenders reduced their rates to 11½ per cent during the past few weeks.

CMHC approves loan for Elizabeth Fry

Approval of Central Mortgage and Housing Corporation funds of \$62,783 to the Elizabeth Fry House of Kingston for the purchase and renovation of a house for use as a group home for female offenders, was announced November 2.

Included in the amount is a federal contribution which will reduce the repayable portion of the loan by 10 per cent. A non-repayable Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP) grant of \$3,500 to pay for renovations is also included in the amount. The remainder is a loan which is repayable.

The seven-bed residence will attempt to create a family atmosphere and will offer each resident a rehabilitation program which will include personal counselling, visits to friends and family and a community participation program.

The Solicitor General of Canada, National Parole Service, will provide \$35,950 in grants this year, and the Provincial Ministry of Correctional Services will give \$5,500 to assist with the mortgage payments and operating expenses.

Provided under the non-profit section of the National Housing Act, the loan is for a term of 50 years at 10⅞ per cent interest. A federal interest reducing grant of \$1,171 per year will reduce the interest payable by the group to eight per cent.

CMHC provides funds for Blood Reserve housing

Central Mortgage and Housing Corporation is providing funds that will help house 30 families and create work for natives in a factory at Standoff, a hamlet on the Blood Reserve.

CMHC is providing \$900,000, of which \$810,000 is a repayable loan, to the Blood Indian Band Housing Society which will use the money to construct 30, three-bedroom bungalows for low and modest income native families. The rest of the funding, \$90,000, is a federal contribution to the project.

The houses will be prefabricated units built by Kainai Industries Ltd., an on-reserve business which employs natives on the production line. As they are manufactured, the houses will be trucked to construction sites in sections and assembled on foundations laid by an outside firm.

This is the second loan CMHC has made to the Blood housing society, a non-profit group. The first loan, in 1970, resulted in the construction of 35 units.

The latest loan is provided under the non-profit section of the National Housing Act and is for a term of 30 years at an interest rate of 10⅞ per cent. A federal interest-reducing grant will lower the interest payable by the group to eight per cent.

Sondage sur les appartements vacants

D'après un sondage effectué par la Société centrale d'hypothèques et de logement, le pourcentage moyen des logements vacants dans les immeubles d'appartements de six unités et plus, construits par les entrepreneurs privés dans 22 agglomérations du Canada, est passé de 1.1 pour cent en avril à 1.3 pour cent en octobre et représente un total de 14,299 logements vacants construits depuis avril.

Les endroits où l'état du marché était le plus difficile en ce qui concerne les appartements à louer étaient les suivants: Edmonton, où le pourcentage était de 0%, Calgary, Regina et Saskatoon (0.1%), Thunder Bay (0.2%), Victoria (0.6%) et Québec et Vancouver (0.7%).

Les pourcentages les plus élevés ont été enregistrés à Hull (8.8%), Saint-Jean, N.-B. (7.9%) et Hamilton (3.0%).

Baisse des taux de la SCHL

La Société centrale d'hypothèques et de logement a annoncé une baisse des taux d'intérêt hypothécaires exigés à l'égard de certains programmes d'habitation.

Le taux d'intérêt a été réduit de $11\frac{3}{4}$ pour cent à $11\frac{1}{2}$ pour cent à l'égard des genres de prêts suivants, consentis par la Société:

- Les prêts consentis directement aux constructeurs ou aux acheteurs de maisons neuves en vertu du Programme d'aide pour l'accession à la propriété (PAAP) ou autrement.
- Les prêts consentis directement aux acheteurs d'habitations neuves ou existantes qui n'habitent pas une région desservie par un prêteur agréé aux termes de la Loi nationale sur l'habitation.
- Les prêts consentis aux constructeurs de logements à loyer modéré en vertu du Programme d'aide au logement locatif (PALL).

Les taux exigés pour les prêts consentis en vertu de ces programmes sont les mêmes, à peu de chose près, que les taux exigés par les prêteurs privés pour des prêts hypothécaires assurés en vertu de la Loi nationale sur l'habitation. En effet, plusieurs de ces prêteurs ont réduit leur taux d'intérêt à $11\frac{1}{2}$ pour cent, au cours des dernières semaines.

Aide fédérale pour un ensemble d'habitations à Montréal

On a annoncé l'approbation de fonds au montant de \$2,883,000 que la Société centrale d'hypothèques et de logement destine au Complexe du Domaine Saint-Sulpice Incorporé pour aider à réaliser un projet d'habitations, rues Emile-Journeau et Papineau à Montréal.

Le prêt qui comprend une subvention fédérale non remboursable de \$288,300 servira à construire un ensemble d'habitations de 10 étages comprenant 165 unités de logements dont 68 studios, 76 à une chambre à coucher, et 21 à deux chambres. Le terrain sur lequel cet ensemble sera érigé sera loué de la Ville de Montréal.

Ces logements sont destinés à loger des personnes âgées.

Données préliminaires sur les mises en chantier de novembre

D'après les chiffres préliminaires que la Société centrale d'hypothèques et de logement a communiqués, les mises en chantier au cours du mois de novembre, compte tenu des facteurs saisonniers, représentaient un taux annuel de 304,500 logements pour toutes les régions. Le taux pour le mois d'octobre était de 223,600.

Le nombre réel de logements commencés au cours du mois de novembre dans les régions urbaines s'est élevé à 20,919, soit 10 pour cent de plus que le total de 18,935 enregistré pour le même mois de l'année précédente. Au cours des 11 premiers mois de l'année, les mises en chantier ont totalisé 192,269 logements, par rapport à 162,088 l'année passée à même époque.

Les mises en chantier de maisons unifamiliales au cours du mois de novembre ont atteint le chiffre de 7,755 par rapport à 7,964 pour la période correspondante de 1975, soit une diminution de trois pour cent. Le nombre d'habitations groupées dans des bâtiments multifamiliaux s'est chiffré par 13,164, une augmentation de 20 pour cent par rapport au chiffre de 10,971 pour la même période de l'an dernier.

Aide financière de la SCHL pour un projet d'habitation de Toronto

La Société centrale d'hypothèques et de logement consentira un prêt de \$7,844,723 à la City of Toronto Non-Profit Housing Corporation pour aider à financer la construction d'un immeuble de 261 logements à Toronto.

Cet ensemble, situé dans le secteur limité par Davenport Road, Wiltshire Avenue, Hibernia Avenue et la rue Connolly, comportera 190 appartements et 71 maisons en rangée.

L'immeuble d'appartements de neuf étages logera des personnes âgées et groupera des studios ainsi que des appartements à une et deux chambres. On y trouvera aussi des salles communes dont une salle de séjour et des installations pour la lessive, des boutiques ainsi qu'un service d'hygiène où l'on dispensera des soins dentaires et médicaux.

Les maisons en rangée de deux étages consisteront en appartements de deux, trois et quatre chambres pour loger des familles.

Tout l'emplacement sera aménagé à l'extérieur de façon à bien s'intégrer dans le voisinage qui est un vieux quartier résidentiel.

Housing cooperative gets CMHC loan

Federal funds of \$1,636,000 from Central Mortgage and Housing Corporation have been made available to the Côte St-Luc Cooperative for the rehabilitation of four, three-storey apartment buildings for low-income families in Côte St-Luc.

Included in the amount is a \$352,500 grant under the federal government's Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP).

The buildings contain four one-bedroom, 42 two-bedroom and 48 three-bedroom apartments.

All members of the cooperative will collectively own the buildings. Each individual member will rent a unit from the group.

The land and existing buildings were purchased by Central Mortgage and Housing Corporation and will be leased to the Côte St-Luc Housing Cooperative by virtue of the federal government's land purchase and leaseback program.

Provided under the cooperative housing assistance section of the National Housing Act, the loan is at an interest rate of 10 $\frac{7}{8}$ per cent for a term of 50 years. A federal interest reducing grant will reduce the interest payable by the cooperative to 8 per cent.

Adequate funds assured for 1977 rehab program

There will be enough money in the 1977 federal housing budget to maintain a high level of residential rehabilitation.

Because of the popularity of the Residential Rehabilitation Assistance Program, many municipalities across the country ran out of federal funds allocated to the program. Funds were channelled into RRAP from other programs to attempt to ensure its continuance in most municipalities at least to the end of 1976. Indications were that, in the face of limited funds and rising demand, the program might have to be modified to ration funds to the most urgently needed projects.

"It would have been a pity to change a winning program," the Urban Affairs minister said. "I am pleased to announce that there will be substantially more money available for RRAP in 1977. Municipalities should be advised that the present program regulations and guidelines will not be changed at this time and applicants should be assured that their applications can be accepted and processed according to the present ground rules. The staff of Central Mortgage and Housing Corporation throughout the country has been instructed that applications for assistance can continue to be accepted, processed and committed under the present rules."

RRAP provides loans and grants to help people who qualify in terms of income and other conditions to rehabilitate their homes to acceptable standards of health and safety and to prolong the building's useful life. CMHC in 1976 budgeted \$61.1 million for rehabilitation under the Neighborhood Improvement Program, the Rural and Native Housing Program and in other specially designated areas – an increase of 400 per cent over the amount budgeted in 1975.

CMHC grant helps Fort MacLeod fight pollution problem

A new sewage treatment plant under construction in Fort MacLeod will be paid for, in part, by a \$183,333 grant from Central Mortgage and Housing Corporation.

The \$1.1 million plant, which is expected to go into operation at the end of this month, will eliminate pollution of the Oldman River which receives untreated effluent from the town's existing, overloaded facility.

The new plant is designed to serve a population of 4,500 and will permit the town, which has a present population of 3,000, to open 100 acres on the east side of town for residential development.

Central Mortgage and Housing Corporation makes loans and grants under the provisions of the National Housing Act to help provinces and municipalities combat soil and water pollution.

Aide fédérale a une coopérative d'habitation à Côte St-Luc à Montréal

On a annoncé l'approbation de fonds d'un montant de \$1,636,000 que la Société centrale d'hypothèques et de logement destine à la Coopérative de logement de Côte St-Luc afin que cette dernière puisse rénover quatre immeubles de trois étages situés à Côte St-Luc afin d'y loger des familles à revenu modeste.

Dans cette somme figure une subvention de \$352,500 consentie par le gouvernement fédéral aux termes du Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL).

Les quatre immeubles comportent quatre logements d'une chambre, 42 de deux chambres et 48 de trois chambres.

Tous les membres de la coopérative posséderont collectivement les immeubles et chaque locataire louera son unité du groupe.

La Société centrale d'hypothèques et de logement s'est portée acquéreur des terrains et bâtiments existants lesquels seront loués à la Coopérative d'habitation de Côte St-Luc en vertu du programme fédéral d'acquisition et de location de terrain.

Trois municipalités de la Saskatchewan obtiennent une aide du PAQ

On a annoncé l'approbation de fonds d'un montant global de \$351,466 que la Société centrale d'hypothèques et de logement versera à trois municipalités de la Saskatchewan aux termes du PAQ (Programme d'amélioration des quartiers).

Les détails sont les suivants:

WHITEWOOD – Une subvention de \$42,615 aidera la ville à faire paver et améliorer ses rues et à faire construire un nouveau terrain de baseball, tout en améliorant la piscine et les terrains de jeu.

WADENA – Une subvention de \$134,101 aidera la communauté à améliorer les égouts pluviaux et domestiques, les conduites d'eau potable, les rues et trottoirs, les parcs et terrains de jeu, ainsi que la patinoire. De plus, on fera construire une nouvelle bibliothèque.

Un prêt de \$60,000 sera utilisé pour le pavage des rues et sera remboursé en dix ans à un taux d'intérêt de 10³/₈ pour cent.

FOAM LAKE – Une subvention de \$114,750 sera utilisée pour agrandir le réseau d'égout et d'aqueduc et construire une usine destinée à fournir la glace nécessaire au fonctionnement de l'aréna.

Les résidents des trois communautés ont joué un rôle important lors des discussions relatives à la répartition et à l'utilisation des fonds fédéraux.

Aide fédérale à une coopérative d'habitation de Lachine

On a annoncé l'approbation de fonds d'un montant de \$1,981,900 que la Société centrale d'hypothèques et de logement destine à la Coopérative d'habitation Louis-Paré de Lachine, afin que cette dernière puisse rénover six immeubles de trois étages situés à Lachine afin d'y loger des familles à revenu modeste.

Dans cette somme figure une subvention de \$345,000 consentie par le gouvernement fédéral aux termes du Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) ainsi qu'une contribution de \$163,690 aux termes du Programme d'aide au logement sous forme coopérative.

Ces six immeubles comprennent: 36 studios – 50 unités d'une chambre à coucher – 52 unités de deux chambres et 55 espaces de garage.

Tous les membres de la coopérative posséderont collectivement les immeubles et chaque locataire louera son unité du groupe.

Logements pour personnes âgées à Morse et Indian Head

Le gouvernement fédéral et la province de la Saskatchewan ont conclu des accords en vue de la construction de logements pour personnes âgées à Morse et Indian Head.

Voici les détails des projets en question:

MORSE – Un contrat de \$621,470 a été adjugé à la Compagnie Monarch Construction Limited de Humboldt pour la construction de 30 maisons en rangée d'une chambre, rues Read et Mackenzie.

INDIAN HEAD – La Compagnie Weber Homes Limited de Yorkton a obtenu un contrat de \$391,390 pour la construction de 20 logements jumelés, rue Bell entre les avenues Crawford et Hamilton.

Les accords susmentionnés prévoient le partage des coûts en immobilisations et des déficits d'exploitation. Le gouvernement fédéral, par l'entremise de la Société centrale d'hypothèques et de logement, paiera 75 pour cent de ces coûts et de ces déficits tandis que la province en paiera 20 pour cent et les municipalités en question 5 pour cent.



ISSN 0383-3003

NHA 5020 76/4