

**urban  
renewal  
and  
public  
housing**

**in  
Canada**

**January, February, March / 1966**

**Central Mortgage and Housing Corporation**





**URBAN RENEWAL  
and PUBLIC HOUSING  
in Canada**

Volume 2 Number 1



**Contents - 1st Quarter, 1966**

Page

**Saint John:**

urban renewal public relations ..... 2

**Peace River:**

first public housing in Alberta ..... 5

**Quebec:**

provincial housing studies ..... 6

**Calgary:**

urban planning and a computer ..... 7

**Regina:**

developing industrial lands ..... 10

**Hamilton:**

pilot rehabilitation project ..... 11

**Canadian Activity** .....

14

**Statistics: Données statistiques:** .....

17

Inside cover photo: Sherbrooke, Quebec LOCKWOOD PHOTO

URBAN RENEWAL and PUBLIC HOUSING in Canada, a quarterly publication of Central Mortgage and Housing Corporation, is authorized as second class matter by the Post Office Department and for payment of postage in cash.

Inquiries should be directed to Information Division, Central Mortgage and Housing Corporation, Ottawa.

## SAINT JOHN: urban renewal public relations

— M. M. Sommerville

*Mr. Sommerville was born and educated in Saint John and is Chairman of the Saint John City Urban Renewal Commission. He is Regional Vice-President of the Community Planning Association of Canada and Treasurer of the Saint John Young Men's Christian Association.*

One of the most interesting and challenging requirements of successful urban rebuilding programs is also the most frustrating and complicated — that of public relations and citizenship participation in urban renewal schemes. In Saint John, New Brunswick, these matters are of vital importance because the greater portion of the housing stock must undergo major repair or be demolished, while citizen interest shows disquieting, deep-rooted doubt and complacency.

Over the last 100 years, the history of Canada's oldest incorporated city has been one of decline from a port having the fourth largest registered tonnage of shipping in the world to virtually a depressed area. The 1956 Urban Renewal Study revealed "Of a total of approximately 13,000 dwelling units, 4,000 are in such a state of deterioration as to require immediate demolition and replacement, 8,000 are fair to poor — there being slightly more in the latter category. The larger percentage of the housing stock is 70 years old or more".

Every explanation has been used to excuse these conditions — economics, geographic location and even Confederation — but whatever the causes, the situation exists and the damage to civic pride and optimism has been great. Now the situation is beginning to change but it followed that to improve our Municipal environment through urban renewal processes we not only had to inform the public of

various renewal schemes, but we also had to enter into the wider field of promoting civic pride.

Consequently the Saint John Urban Renewal Commission was created to undertake several objectives, including the responsibility to inform citizens of the essentials of urban renewal and the proposed projects themselves, thereby assuring public participation and support. The Commission was also asked to recommend enforcement programs for redevelopment, rehabilitation and conservation schemes as well as to encourage owners, builders and developers to participate in the programs.

The Commission is therefore interested in all types of community development and must immediately provide leadership for municipal improvement where none exists in other quarters. There are two groups of people involved in any urban renewal program — technicians and non-technicians. The technicians know what should be done, but the task of conveying and translating this knowledge to non-technical sectors — the City Council and the general public — falls to the Commission.

The Saint John Commission assumed office at the time when first acquisitions and demolitions were taking place in the Courtenay Place Urban Renewal Project and public outcry was loud, vocal and sustained. Delegations appeared before Council, hot line radio programs added to the din and residents in the project area formed an association to organize protest. The local press reported association statements such as "*So many people in the area have died because of the strain, we soon won't have any members*" and "*There have been many deaths down there that can be chalked up to the way the whole thing has been handled*".

Under these pressures Council asked the Commission to meet with the opponents and hear their complaints. We agreed, stipulating written briefs would be required so complainants would carefully consider their proposals and also to ensure worthy suggestions would be passed to proper departments for consideration.

Residents in this neighborhood are represented by the North End Community Improvement Advisory Committee. The public action group, together with the Saint John Urban Renewal Committee, has contributed additional dimension to revitalization programs scheduled for this older housing area of the City.





One of many deteriorating residential-commercial groupings throughout the City classed as fair or poor housing accommodation in findings of the 1956 Urban Renewal Study. Majority of the 8,000 housing units in these categories could be retained for several years if updated through proposed rehabilitation programs.

No delegations appeared and no written briefs were submitted but we did meet and discuss specific problems with the organization. Although an excellent brochure had been sent to every householder prior to expropriation, this meeting — to our knowledge — was the first official contact with the people directly involved in the urban renewal scheme. Our conclusion was obvious — the people had been uninformed or misinformed.

It seemed clear we could benefit from the experience and broaden the base of citizenship participation in urban renewal schemes. We appointed three committees, the first a Public Relations Advisory Committee composed of experts in this field, the second a Welfare Advisory Committee with members from various welfare organizations and the third known as the Redevelopment Problem Advisory Committee.

The Public Relations Advisory Committee had an immediate impact. Two managers of local radio stations as members of the Committee disseminated accurate information and editorial opinion. The Welfare Advisory Committee studied problems involved in the welfare sector and presented a Brief to the Commission for submission to the senior levels of government. A Social Planning Council has now been established, implementing the spirit and recommendations of this Committee.

The Redevelopment Problem Advisory Committee composed of Courtenay Place property owners, presented an important challenge to the Commission. We had hoped they would reveal individual problems so we could alleviate similar situations in future projects, but unfortunately this Committee never met or offered us their experiences.

It was very obvious leadership had to come from the Commission itself to achieve basic aims while showing Saint John citizens urban renewal was more than slum clearance. With this in mind, we received Council's permission to study a proposed perimeter road at the southern peninsula of the City, the need for which had been publicly known for 20 years.

Planning and rezoning for the road had been done by professional staffs of the Redevelopment Office and Town



Bold colors and private inner courts with individual lawn spaces, highlight public housing development at Courtenay Place, Saint John's first urban redevelopment scheme. This residential complex, offering low-rental accommodation for 94 families in one, two, three and four bedroom homes, replaced a severely blighted dwelling area.

Planning Commission but before proceeding further, we invited a strongly-organized Citizens' Committee to meet with us and discuss this new proposal.

The first three-quarters of an hour were spent airing citizens' complaints about Commission and Council failures. We had rather a hot time but after their comments were heard we assured the citizens they would have a part in planning from the beginning, as the City needed their advice and counsel. These proposals were accepted, an active group had been added to the broadening base of public participation and implementation of the perimeter road and necessary rezoning was recommended to Council.

The next urban renewal proposal for study was located in Saint John's north end. The Redevelopment Office catalogued land uses and building conditions and drafted preliminary plans and then the Commission arranged a meeting with the North End Community Improvement Association. Presenting our thoughts, together with the many reasons we believed urban renewal was required in the area and discussing these matters at length, they agreed with this rebuilding program. Members of the earlier Citizens' Committee, also on hand, concurred with the proposals and with this public agreement, the Commission's recommendations were approved by Council.

The Commission then established the North End Community Improvement Advisory Committee, composed of three members each from four citizens' groups and three members-at-large, to foster further participation and understanding in the area. We had no control over the numbers appointed to this Committee, nor their feelings on urban renewal, but we did suggest three individuals, one having been expropriated in the first urban renewal scheme, another

a well-known shop keeper in the North End Area and last, a shop keeper much opposed to urban renewal.

This Advisory Committee has met on several occasions, receiving and discussing information as it has been developed and has had a vital part to play in preparation and publication of the North End Urban Renewal Study Brochure. It was also encouraging that the members permitted their names to appear in the Brochure along with names of the Commission members, enabling the man on the street to approach one of his fellow citizens for information.

Generally speaking, this Committee represents the unorganized individuals of the renewal area. Planning consultants, in co-operation with the Commission and the Redevelopment Officer, have established a Social Planning Council as the forum of opinion for church, society and school organizations to achieve the same end results.

Of course all of these Committees, Councils and groups are special-interest in nature, representing specific organizations with specific problems. For success in Saint John's urban renewal program to be attained, mass communication and education is required throughout the total community.

School children are one of the most forthright groups of citizens in any municipality and as one of the programs to engender interest of the general public, we requested seventh, eighth and ninth grade pupils to give us their honest opinions of the City and their recommendations for its improvement. From them, we received more than 300 essays and many worthwhile suggestions, together with an immeasurable amount of publicity and community interest.

Several school children suggested, among other things, our City had a "grey paint" atmosphere, especially along the waterfront. The Commission and the National Harbours

Modern \$1 million printing plant and office building of New Brunswick Publishing Company was first major structure to be completed in light industrial section of Courtenay Place. Acquisition and clearance costs of the total 57-acre neighborhood were shared by the City and Central Mortgage and Housing Corporation.



Board reviewed the comment with the result the Board accepted a national paint manufacturer's color-harmonization plan for all government waterfront properties. By the end of six years there will be little or no grey paint used by the Board in Saint John and at the same time, the visionary program has created interest in other Canadian and several overseas ports.

The great number of school children's suggestions implied this form of citizenship participation should be fully utilized on a continuing basis. The Commission thereupon formed another citizens' group called the Beautification Advisory Committee, composed of structural and landscape architects, contractors and builders, an interior decorator and other interested people. Several of their suggestions have been implemented, giving the Committee a great sense of satisfaction and responsibility while furthering the cause of urban renewal participation by the public-at-large.

In a further endeavor to create general interest we have leaned heavily on the historic beginnings of Saint John, perpetuating the past in our new and exciting developments. The southern peninsula perimeter road has been named the Lower Cove Loop, commemorating a well-known cove of wooden-ship days. The New Brunswick Historical Society provided names for the courts and parks of the Courtenay Place low-rental housing project recalling early Saint John ships and shipwrights — names instantly acceptable to the residents and general public.

The Commission is presently preparing a mailing piece for every Saint John householder to explain urban renewal in personal terms and outline the various levels of government participation in the improvement of our community. This material will be the first in a series specially designed to encourage a more progressive and sympathetic attitude among our citizens.

In the main these various action groups and programs have been the vehicles we have utilized to create public interest and citizenship involvement in urban renewal, surely one of the prime functions of any urban renewal commission. In a few short years we have progressed from little or no public involvement to a position involving an organized grouping of individuals, composed of several hundred citizens, seriously concerned with urban renewal and civic improvement processes.

I doubt a manual could be written to encompass all aspects of urban renewal and be applicable for all Canadian municipalities, but perhaps broad guidelines could be established for renewal projects themselves. Our experience highlights the need for different approaches for different areas within Saint John and we never lose sight of the fact newspaper articles can explain a certain proposal in some areas, while in other neighborhoods such developments must be personally explained in every living room.

In 42 B.C. Publius Syrus said "We are interested in others, when they are interested in us". To achieve success in our endeavors we have with apologies, rearranged the saying: "When we are interested in others, they are interested in us".

The Saint John Urban Renewal Commission has a genuine interest in people, both within the project areas and throughout the entire City; and the public-at-large is now fully interested in urban renewal and have joined with us in these endeavors. After all, it is for these same people that the work of municipal improvement and urban renewal is being undertaken throughout Saint John.

## PEACE RIVER: first public housing in Alberta

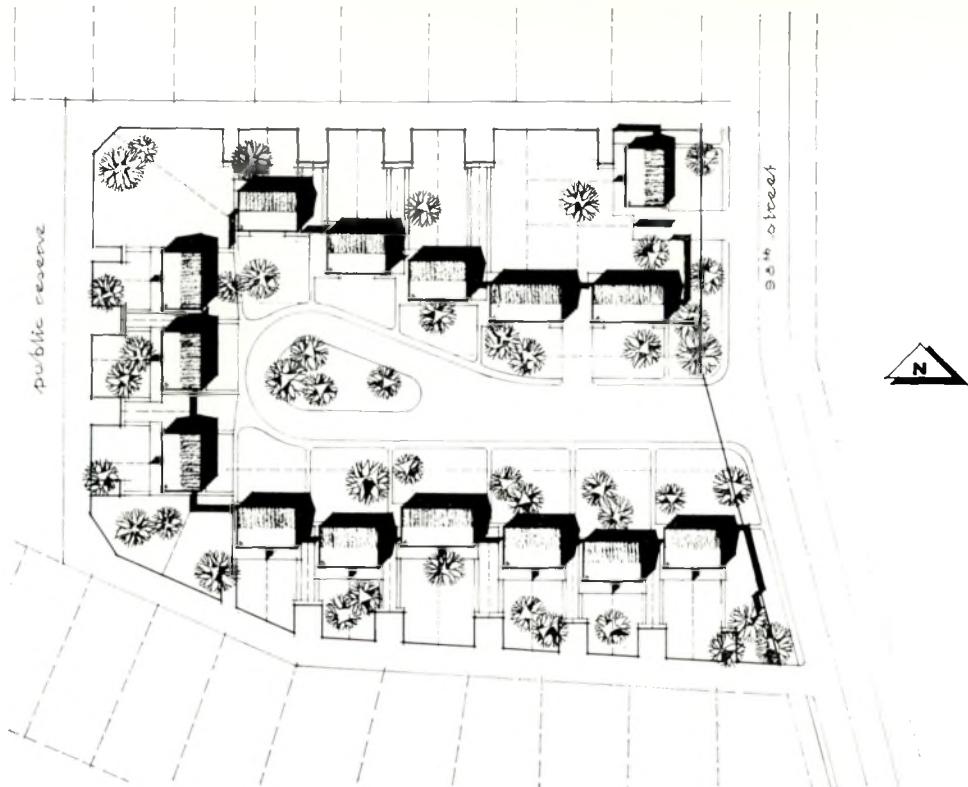
The Town of Peace River has been selected as the site of the first Federal-Provincial low-rental housing development in the Province of Alberta. Detailed plans and specifications for the project are now being completed and construction is expected to start during the summer months.

Originally incorporated in 1914 as the Village of Peace River Crossing, the northern Alberta town is located 330 miles northwest of Edmonton. Peace River, with its 3,400 population, forms the nucleus of an important distribution center, serving an expanding regional trading area of more than 17,000 people. During the period 1946 to 1961 the Town's population increased 112 per cent and completion of the Great Slave Lake Railway in the near future will strengthen Peace River's overall economic base.

Continued growth and development has heightened demand for adequate accommodation by the community's low-income families and individuals now forced to live in poor circumstances and often paying rents in excess of their financial capacities. Last year, a Provincial bypass highway and bridge system proposed through a substandard residential area, sharply focussed attention on the lack of suitable accommodation. After a preliminary analysis, Council requested financial assistance to investigate housing needs under terms of a 1965 Federal-Provincial agreement for sharing low-rental and land assembly project costs.

In August 1965, approval was received from the senior governments and Council immediately initiated a comprehensive study of the Municipality's housing requirements. The survey, three months in preparation, indicated there were 152 substandard dwellings in Peace River. Based on projections of these figures, Council determined an overall program of 94 public housing units, constructed with Federal, Provincial and Municipal funds, would resolve needs of families involved.

Early in 1966 the three levels of government announced an immediate program of 30 low-rental dwellings to alleviate the accommodation shortage arising from the Provincial highway project. The site selected for the housing develop-



Alberta's first Federal-Provincial Housing Project, slated for construction in Peace River, features 30 two-storey, semi-detached dwellings located around a pleasant cul-de-sac. Exteriors will be wood siding and stucco, blending in with surrounding privately-owned homes and representing materials commonly used in the area.

ment is located in the center of the new George Subdivision in the northern suburbs and is one of several parcels designated for multiple dwellings in the area.

Current building activity in Peace River is largely concentrated in the subdivision, a modern, planned development with new private homes ranging from \$13,000 to \$25,000. Full municipal services and facilities are available, including underground wiring. Schools are three-quarters of a mile away from the public housing site and future plans call for construction of a civic complex and shopping facilities in the immediate area.

Project design proposals now approved will locate 22

three-bedroom and eight four-bedroom, semi-detached dwellings around a short cul-de-sac. Each building will be two storeys with an exterior finish of wood and stucco. A fully-integrated play space has also been set aside on the site. Total development cost is estimated at \$498,000, 75 per cent underwritten by the Federal government and the remainder shared by the Province of Alberta and Peace River. Operating losses will be allocated on the same basis. With completion of the Federal-Provincial project, Peace River's low-income families will find comfort and privacy in modern dwellings for an average rental estimated at \$60 per month.

## QUEBEC: provincial housing studies

The Quebec government has commenced detailed housing condition surveys in 20 municipalities as the initial step in a comprehensive study of the need for low-income housing throughout the Province. The study program, undertaken with National Housing Act financial assistance, involves investigation of the housing stock in 60 Quebec cities and villages, the first province-wide study of its kind in Canada.

In September 1965, the Provincial government announced

it would participate directly in the production of low-rental accommodation in Quebec for the first time. The Special Committee on Housing was established to suggest enabling legislation and to recommend organization and functions of the Quebec General Housing Corporation as the government agency responsible for administration of the program. Under previous legislation, municipalities produced Federal-Provincial low-rental housing developments on their own account, with Provincial authorization.

Data collected will enable Quebec to assess its proposed housing policies, establishing total need for adequate accommodation and determining guidelines for Provincial financial participation necessary to encourage municipal public housing programs on a sufficient scale to alleviate existing conditions. In the opinion of the Special Committee, the residential study will also catalogue information on the

socio-economic conditions of families residing in slum housing and at the same time provide preliminary data on blighted residential areas. The housing studies are expected to generate new municipal attention to problems of blight and act as a catalyst for public housing programs.

The first phase of the study now underway will provide data on the municipalities of Matane, Montmagny, Rivière du Loup, Jonquière, Kénogami, Magog, Thetford Mines, Black Lake, Sorel, St. Joseph-de-Sorel, Beauharnois, Valleyfield, Gatineau, Gatineau Point, Maniwaki, Val d'Or,

Bourlamaque, Rouyn, Noranda and Sept-Iles. Selection of the municipalities, with populations ranging from 3,700 to 32,000, was based on geographic distribution, local needs and existence of municipal master plans.

The studies are being completed by the Provincial government or by municipalities and consultants authorized on behalf of the Province. First phase of the program is expected to cost \$160,000, financed jointly by Federal and Provincial levels of government, with a Federal contribution of \$120,000 under Part V of the National Housing Act.

## CALGARY: urban planning and a computer

— W. N. Dorosh

*Mr. Dorosh, MBA, Golden Gate College, San Francisco, is a native Calgarian and a member of Calgary's Planning Department. He has been Co-ordinator of Calgary's Downtown Master Plan Program since March, 1965, and was formerly associated with Development Planning Associates and Wilsey, Ham and Blair in land use and economic planning projects.*

Transportation and land use planners have long operated in their own separate fields in Calgary, Alberta. Then in 1964 the urgent need to develop future transportation and land use plans for a 20-year, long-range program resulted in the marriage of these two facets of municipal planning. The marriage was consummated by the computer—a planning tool Calgary now uses to integrate all aspects of planning and to project future public needs.

When the Calgary Area Transportation Study was first initiated, the city's traffic consultants, Alan M. Vorhees and

Associates of Washington, D.C., suggested the two programs should be combined. Future and existing land uses govern transportation flow and also govern traffic movement from one part of the municipality to another. At the same time, transportation networks have a significant impact on land uses—differing growth patterns and densities emanate from alternate transportation routes and various balances of traffic and transportation movement.

In 1963 Council approved a General Plan for City development, excluding the Central Area from consideration. Historic data on both land use and transportation patterns was admittedly deficient but there was no purpose in having both planners and engineers collecting data without reference to each other's needs. The planning program could not be launched using computers, unless the two aspects were combined and the electronic computer was the channel at hand to standardize collection of data.

When computers were first developed, it was said 10 of them would solve all the world's problems and presumably they would also be utilized to plan our cities. There are now

Calgary's explosive growth during past 20 years has engendered major planning problems for Civic authorities.

Current long-range urban planning projections are based on a population rise from present 323,289 citizens to more than 774,000 by 1986.

CALGARY HERALD PHOTO



several thousand computers in Canada, but only recently have they been applied to planning processes, projecting future needs for planning decisions.

In Calgary the first step was to ascertain what data was needed to feed into the computer. Once the data was collected our consultants could develop the models or mathematical formulas needed to interrelate the data to the City's growth patterns. The computer could then mathematically and logically evaluate growth of various City areas for the 20-year planning period.

In this way the effect of various planning policies relating to land use and transportation could be observed and traffic flows and population density could be analysed. Then desirable land use plans and transportation systems could be designed to accommodate future growth, within an analytical framework.

In total, more than 1.5 million punch cards have been used to process data pertinent to Calgary's program. For processing purposes the City was divided into 413 relatively small traffic zones, providing some refinement in estimating traffic flows and the impact of surrounding land uses on traffic.

Data on each traffic zone was segregated into 35 different categories of information. These categories and variables involved such items as population, number of vehicles, mean family incomes, buildings and types, existing zoning, types of employment and area attributes. Data was collected for both 1958 and 1964 as the two base years for each of the 35 categories.

In some categories, such as population and employment, a total census was taken and were we repeating this phase again, we would rely much more extensively on statistical sampling techniques. Too much data can be unwieldy and samplings for each zone would probably be adequate enough to provide required answers. However, the extensive data collected will provide a most reliable basis to determine proper samples for future programs.

We then developed manuals for the purposes of data collection, spelling out types of data required and providing guidelines for collection and assessment. In addition the manuals established ground rules for those coding the data, so each item had a number designation.

Recoding information from Civic and Federal censuses into traffic zones proved to be a problem for the staff as in many instances Planning Divisions and census district boundaries did not coincide. On the other hand, there was no boundary conflict in the base of Traffic Districts, as the Engineering Department had ensured traffic zones were divided on the same basis as the districts.

From this phase we were then able to develop a behavioral model or grouping of mathematical formulas that could be used to allocate future growth and predict future transportation needs. Data required to interrelate the factors included social factors and physical growth trends such as changes in population and employment for each traffic zone over a given period. At the same time we were aware variables such as income levels could affect



Data Processing Director Bob Harper left, demonstrates City's new system 360 computer to local chapter of the Data Processing Management Association. The computer has helped to revolutionize planning in Calgary by making sophisticated data processing available for a continuing planning program.

growth projections. The Land Use mathematical formulas prepared for Baltimore underestimated growth in and around an exclusive subdivision and the error was traced back to a lack of a sound variable. Refinements were made to our mathematical formulas after our consultants reassessed similar formulas prepared for computers in Waterbury, Connecticut.

The Calgary Land Use Mathematical Model combines for the first time, land use, transportation and socio-economic factors into a single program. Those tested in the past have been checked and proven accurate within one per cent in predicting actual growth trends.

The purpose of computer planning — apart from the fact it is humanly impossible to quickly assess 1.5 million facts as the basis of a planning decision — is to project growth trends for alternate suggested conditions, thus determining the best urban growth program. The prime variable in Calgary involves transit, one forecasts future growth based on existing transit usage, while the other assumes an efficient system with an exclusive right-of-way.

The land use system in Calgary's program is based on our preliminary design and testing and three philosophies of city growth — the centralized city, the decentralized city and the balanced city — were projected on the basis of these plans. Costs of transportation, service levels, home to work relationships and other planning and transportation factors were also taken into consideration.



Mushrooming growth in central Calgary is typified by number of high-rise buildings on City skyline. Final report of Downtown Master Plan, expected this year, will give direction to Calgary's future growth and expansion, and provide a framework for development of City as a major Canadian business and cultural center.

Meetings were held every week to discuss pertinent items and to review advantages and disadvantages of each land use plan, while transportation systems were analysed for projected densities under each growth concept. The examination resulted in the conscious choice of the centralized city concept as the basis of our overall program. The Administration's policy decision was based on the desire to retain the Downtown as the municipal focal point, supporting a high level of community services and much-needed tax revenues, and overall land use desirability

contrasted with the added cost of providing municipal services for suburban neighborhoods.

The pressing necessity to prepare data and land use and transportation plans for the computer acted as a catalyst to speed up decision-making processes, assessment of each factor on its own level of importance and presentation of basic principles to Council and the community-at-large. The precise demands of the computer program offered concise advice to Calgary's administrators which might otherwise not have been so evident or so well spelled out.

The basis for evaluation of alternative long-range plans included traffic and transit service levels, densities of population served by transportation, schools and utilities and average distances travelled between population centers, the city center and shopping and recreational facilities.

A number of policy decisions had to be made for evaluation of the data itself. Land uses and holding capacities had to be determined on current basic zoning policy and throughout the process, decisions based on best immediate available judgement, were programmed for the computer. We knew the computer projections would give us the predictable consequences of our policy decisions for various future projects and we made the necessary adjustments where projected growth trends presented problems.

Essentially we asked the computer: if we do this — what will happen? The computer was our crystal ball, cause and effect relationships were evaluated, telling us what would happen to land uses and what roads, utilities and transit services were needed and where, to serve our future population. This operation was carried out with three assumptions in mind:

- A. Employment and population change in each of the City's geographic areas when growth takes place in any sector of the total Civic economy.



Calgary's total Metropolitan Study Area encompasses more than 155 square miles of the City as a whole. Houses like this older, substandard dwelling will be considered in preparation of municipal plans so that all future downtown, suburban and industrial development will be integrated and co-ordinated through community-wide schemes.

- B. The ability of any one of the 413 zones to attract growth was and is a function of the zone's particular characteristics.
- C. The pertinent mathematical formula involved simultaneous independent equations, so that by generating all of them at the same time, traditional problems of which economic sector comes first were avoided.

Projections are evolved on the basis of a differential shift or a measure of the comparative advantage of a particular zone for a particular activity. It also acts as a control, for all the zones totalled together cannot exceed the total City. For Calgary's purposes, the measure of comparative advantage for each activity was calculated for the period 1958 to 1964.

The electronic computer has enabled Calgary planners to embark on a comprehensive environmental planning approach on a continuing process within the framework developed for the current program. Sociological, land use and transportation data collected for current activities can be updated continually. The original program can be rerun with new variables and new data, introduced as the occasion demands, and as it is collected in conjunction with censuses and surveys. Thus our planning program is a step toward the future which is continually monitored as additional information is made available.

The true merit of the computer is speed — addition of a million numbers per second — as well as the range of its logical ability. In the final analysis however, it is the planners, guided by computer projections, by local needs and practices and solid judgement, who must relate the results to objectives and goals of the citizens and their community.

But in a City where the population is exploding at the rate of 100 per cent every decade and where there is a constant danger of deteriorating environment or uncontrolled growth, the computer with its data processing capabilities is an invaluable planning tool. It enables Calgary to capitalize on advanced, modern technologies to solve the problems created by progress itself.

## REGINA: developing industrial lands

Implementation of Regina's Tuxedo Park Urban Renewal Scheme in a substandard residential neighborhood will provide additional city land for modern industrial uses. The 12½-acre redevelopment project, the first to be undertaken in the Province of Saskatchewan, provides for acquisition and clearance of severely blighted housing stock in the 1700 and 1800 blocks of McDonald, McAra and McKay Streets, one mile east of the City's central business district.

Residents of the neighborhood live in an extremely poor environment, completely surrounded by abattoirs, gravel yards, meat packing and asphalt companies, a trucking firm and a large steel assembly plant. The majority of the dwellings were built many years ago by low-income families during economically depressed periods. Finally in 1949, City Council withdrew the right of residential use in this and similar areas zoned for industrial purposes.

More than 80 per cent of the 50 dwellings in Tuxedo Park are considered in poor condition and 13 have now been vacated as the result of City condemnation proceedings. Although the area is fully serviced, 75 per cent of the housing stock lacks indoor washing and sanitary facilities. Residents are isolated from schools, shopping facilities and public transportation while the general lack of community facilities and services and debilitating industrial influences have stifled residential property maintenance and improvements.

The neighborhood cannot feasibly be rehabilitated as a residential area as it is essentially an integral part of a larger industrial zone. Council has announced it will acquire and clear all 50 houses, of which 18 may be relocated outside City limits and rehabilitated as summer cottages. No compensation will be paid for condemned dwellings, slated for burning or demolition on site. Families involved can



Old, wood-frame home is typical of housing stock in Tuxedo Park, Regina. Families in neighborhood will be relocated and substandard accommodation will be demolished to develop land as an extension to surrounding industrial area.

be adequately rehoused, with assistance of expropriation and compensation payments, in existing public and private accommodation in other City areas.

Total acquisition and clearance costs are estimated at \$340,000. The Federal share of the urban renewal scheme, after proceeds of the sale of the cleared lands, will be more than \$139,000.

The Tuxedo Park lands can easily and profitably be resubdivided for industrial uses. It is anticipated the majority of existing Municipal services can be utilized for new industry and although the general street pattern will be retained, certain streets and lanes will be removed. With completion of the Federal-Provincial urban renewal scheme, an unfortunate residential environment will be erased and more than 12 acres of valuable land will augment one of Regina's more stable industrial districts.

as guidelines for the nation-wide programs envisioned by the new legislation.

Four houses in the urban renewal area were acquired by the Province of Ontario and handed over to Central Mortgage and Housing Corporation for investigation and rehabilitation. Typical of larger homes common to Hamilton in the early 1900's, all were two or two and one-half storey, brick veneer, with full basements. Roofing had weathered well, having been previously reshingled over existing cedar shingles. Brick exteriors were in good condition, but wood trim, porches, steps and fences showed extensive decay.

The interiors of the dwellings at 385 and 387 Catherine Street North were generally in good condition throughout, having been well-maintained by the one owner. Further along the same street, 405 and 523 had been converted for multiple occupancy and were in poor condition, showing lack of proper maintenance.

The Corporation prepared detailed drawings and lists of alterations and repairs for each property as the basis of a comprehensive tender call for general contractors in the Hamilton area. Total rehabilitation costs were estimated at \$19,700. Four tenders were received, ranging from \$26,610 to \$38,470, the lowest almost \$7,000 above estimates.

Bid analysis indicated no pattern or consistency in estimating individual job components and tender variations gave the impression bidders were guessing at prices, adding major amounts to cover overlapping of trades and contingencies. Detailed tender documents had caused high bids and forestalled quotes from smaller contractors, unfamiliar with legal phraseology, security deposits and job performance requirements.

The general tender call was cancelled by the Corporation and new estimates were determined, based on dividing rehabilitation work into the separate trades of electrical, plumbing, heating, carpentry and painting. Tender documentation was reduced to the point that drawings and rough specifications were viewed on site with prospective bidders and all questions, suggestions and disputed works were resolved on the spot. Security deposits were waived, a basic 10 per cent holdback was introduced and contractors were advised work would be paid by monthly claims.

The electrical tender was advertised on December 4, 1964 and the electricians were on site 13 days later. The separate tenders for the other trades followed in short order. Exterior work not essential to occupancy, such as fencing and painting, was deferred until late 1965. The electrical contract called for supply of 100-amp service, additional circuits and outlets to comply with municipal regulations. Original wiring was generally inadequate, typified by overloaded circuits, deteriorated insulation and insufficient, poorly located or missing service panels and work was complicated by the requirement for constant electric supply to the furnaces. The contractor, in cooperation with the local inspector, was able to retain some wiring, reducing damage and costs. An inspection certificate was required for each home and this in itself did much to ease Corporation supervision of this job phase.

## HAMILTON: pilot rehabilitation project

An article entitled, "Hamilton — experiment in rehabilitation" in the April, May, June/1965 issue of *URBAN RE-NEWAL AND PUBLIC HOUSING IN CANADA* has been the subject of interest by several municipalities. A detailed analysis of the experimental project has now been completed and is published as additional information on this new aspect of Canadian urban renewal processes.

Early in 1964, a 260-acre blighted residential area in Hamilton, Ontario was selected as the site of Canada's first major rehabilitation project. The ambitious proposal to reclaim one of the City's original neighborhoods had been previously considered by Council, but only became feasible with enactment of one of several amendments to the National Housing Act that year.

Hamilton City's program encompasses Federal, Provincial and Municipal financial participation in a 10-year community improvement project involving provision of new municipal services and facilities, selective clearance of blighted properties and municipal encouragement of private rehabilitation. Families and individuals displaced by acquisition will be relocated in public housing or in suitable alternate private accommodation.

The overall renewal project offered the three levels of government a unique opportunity to examine the production of public housing through acquisition and rehabilitation of existing residential properties. It was a new venture for the partners. Previously, all rehabilitation had been undertaken by private enterprise and no records or data were available

Repair, revisions and servicing of the heating systems were undertaken at the same time as the electrical work. The two trades were advised of their mutual responsibilities so installation of two new heating systems and other alterations presented no difficulty and were done within the actual contract price.

Plumbing and carpentry followed, again grouped for work coordination, particularly to complete kitchen and bathroom renovation. Phasing this work after electrical and heating repairs allowed bidders to see actual job conditions and requirements, resulting in more reasonable estimates. Plumbing was suspect because of age and condition of concealed pipe runs and was impossible to assess, and bathroom floors in two residences were removed to facilitate inspection and replacement, resulting in unanticipated additional carpentry expense.

All kitchen and bathroom equipment was replaced or rehabilitated, a most vital operation to modernization of any older building. New kitchen cupboards, counters and cabinets were designed and installed with this concept in mind and the end result was more than satisfactory, appreciably adding to the value and livability of the four homes. The total effect could not have been achieved by repairing existing counter and storage facilities.

Interior carpentry also included installation of new finish flooring and gypsum wallboard, as well as hardware repairs. Second floor vibration had caused extensive deterioration of first floor ceiling plaster over the years and upon examin-

ation, it was decided to strap and plaster board these areas rather than attempt patching work. The strapping not only supported weakened ceilings but also created false ceiling spaces for rewiring.

Hardware repairs were a continuing problem due to style and age of existing latch sets and other equipment. A very conscientious and efficient contractor is a valuable asset in work of this nature. A junk-box supply was made up from all four dwellings and reused where necessary.

Award of the painting, varnishing and papering contract signified the end of interior rehabilitation was close at hand. This job was quite straightforward but careful supervision was necessary, as in all work of this nature there is a direct parallel between finished product and degree of supervision.

All exterior repairs were called in one contract in late 1965 and as these repairs were being completed, a contract was awarded for installation of lot fencing. Although fence erection was a simple process, establishment of legal boundaries was another matter again. Not only was there the usual problem of satisfying abutters, but one of their fences collapsed during the refencing job.

The renovation project was undertaken in late fall as there was a good labor supply during these periods. All trades were not continuously on site because of prior maintenance contracts, but research had indicated costs would have been much higher if the work had been undertaken in the spring and summer months.



Dwellings at 385 and 387 Catherine Street, Hamilton, were two of four selected for rehabilitation experiment by Federal, Provincial and Civic governments. Both units have been completely renovated and are now leased to low-income families.



Residence at 523 Catherine Street, originally constructed as a single-family dwelling, later remodelled by a previous owner for multiple rental accommodation, was reconverted back to single occupancy.

**385 CATHERINE STREET NORTH:**— Brick veneer, 5 bedrooms,  $2\frac{1}{2}$  storey, 1806 square feet livable floor area. Full basement, oil-fired hot water furnace, electric hot water tank, laundry tubs. House generally in fair condition, plaster on wood lath with oak floors on 1st and 2nd storeys.

|  | Estimated Cost | Actual Cost |
|--|----------------|-------------|
| ACQUISITION PRICE                      | \$11,750.00    | \$11,750.13 |
| Plumbing                               | —              | 46.00       |
| Interior Painting                      | 300.00         | 224.50      |
| Heating                                | —              | 39.90       |
| Electrical                             | 720.00         | 647.85      |
| Interior Carpentry                     | —              | 635.67      |
| Exterior Painting, Carpentry, Chimneys | 720.00         | 1,155.00    |
| Fencing                                | 300.00         | 247.18      |
| Grading, etc.                          | 75.00          | 75.00       |
| Survey, Legal and Misc.                | 625.00         | 427.10      |
| TOTAL                                  | \$14,490.00    | \$15,248.33 |

**387 CATHERINE STREET NORTH:**— Brick veneer, 3 bedrooms, 2 storey with attic, 1067 square feet livable floor area. Full basement, oil-fired gravity hot air furnace, gas-fired hot water tank. House generally in fair condition, plaster on wood lath with congleum-covered softwood floors on 1st and 2nd storeys.

|  | Estimated Cost | Actual Cost |
|--|----------------|-------------|
| ACQUISITION PRICE                      | \$11,750.00    | \$11,750.13 |
| Plumbing                               | —              | 32.00       |
| Interior Painting                      | 300.00         | 106.50      |
| Heating                                | 720.00         | 603.25      |
| Electrical                             | 720.00         | 475.30      |
| Interior Carpentry                     | 660.00         | 607.29      |
| Exterior Painting, Carpentry, Chimneys | 960.00         | 1,082.85    |
| Fencing                                | 300.00         | 247.18      |
| Grading, etc.                          | 75.00          | 75.00       |
| Survey, Legal and Misc.                | 625.00         | 410.70      |
| TOTAL                                  | \$16,110.00    | \$15,390.20 |

**405 CATHERINE STREET NORTH:**— Brick veneer, 4 bedrooms, 2 storey, 1128 square feet livable floor area. Full basement, new oil-fired forced hot air furnace, gas-fired hot water tank in kitchen. Plaster on wood lath, poor condition. New floor tile on 1st and 2nd storeys except one bedroom and 2nd floor hall.

|  | Estimated Cost | Actual Cost |
|--|----------------|-------------|
| ACQUISITION PRICE                      | \$10,000.00    | \$10,000.00 |
| Plumbing                               | 540.00         | 310.95      |
| Interior Painting                      | 300.00         | 303.00      |
| Heating                                | —              | 55.78       |
| Electrical                             | 720.00         | 530.59      |
| Interior Carpentry                     | 684.00         | 907.51      |
| Exterior Painting, Carpentry, Chimneys | 480.00         | 595.75      |
| Fencing                                | 300.00         | 247.18      |
| Grading, etc.                          | 75.00          | 75.00       |
| Survey, Legal and Misc.                | 625.00         | 378.46      |
| TOTAL                                  | \$13,724.00    | \$13,404.22 |

**523 CATHERINE STREET NORTH:**— Brick veneer, 6 bedrooms,  $2\frac{1}{2}$  storey, 1527 square feet livable floor area. Full basement, gas-fired gravity hot air furnace, gas-fired hot water tank in kitchen. Plaster on wood lath, softwood floors.

|  | Estimated Cost | Actual Cost |
|--|----------------|-------------|
| ACQUISITION PRICE                      | \$ 9,500.00    | \$ 9,500.00 |
| Plumbing                               | 540.00         | 358.50      |
| Interior Painting                      | 300.00         | 419.00      |
| Heating                                | 720.00         | 729.60      |
| Electrical                             | 720.00         | 597.06      |
| Interior Carpentry                     | 840.00         | 880.63      |
| Exterior Painting, Carpentry, Chimneys | 960.00         | 1,298.00    |
| Fencing                                | 300.00         | 247.18      |
| Grading, etc.                          | 255.00         | 255.00      |
| Survey, Legal and Misc.                | 625.00         | 459.55      |
| TOTAL                                  | \$14,760.00    | \$14,744.52 |



Photographed when purchased, 405 Catherine Street required complete remodelling of kitchen and extensive repairs throughout. Total cost of renovations was \$320 below preliminary CMHC estimates.

Rehabilitation of the four Hamilton dwellings has clearly established small projects are best tendered by individual trades. For larger public housing projects, the basic concept of simple documentation rather than detailed specifications still applies. Canadian contractors have limited experience in rehabilitation on such a scale and until they become efficient in this new endeavor, contract bids will be affected to a large degree by complicated tender documentation.

The experimental project confirmed Federal, Provincial and Municipal government opinion that existing dwellings could be acquired and rehabilitated at modest cost for public housing purposes. The houses in Hamilton were purchased and renovated for an average of \$14,700 per unit and reoccupied by low-income tenants in less than four months. Apart from increased costs, equivalent space in new construction would have taken several additional months before the total process of land acquisition, preparation of plans, construction and occupancy was complete.

# Canadian Activity

Town Council in **Humboldt**, Saskatchewan has authorized engineering studies for a Federal-Provincial land assembly project on lands recently acquired from the Sisters of St. Elizabeth. Council has been informed a partnership with Central Mortgage and Housing Corporation contributing 75 per cent of the cost, the Province 20 per cent and the Town five per cent would be the most economical method of subdivision.

**Brantford**, Ontario has been advised by Ontario Housing Corporation 50 public housing units will be constructed or acquired throughout the Municipality for rental to low-income families. The proposed Federally-assisted project consisting of 25 three-bedroom, 20 four-bedroom and five five-bedroom units, should be completed and occupied by the end of the year.

A \$50,000 City-wide urban renewal study, financed by Federal and Municipal governments has been proposed by **Sherbrooke**, Quebec. Council is now meeting with Federal and Provincial representatives to study the recommendation prior to submitting a formal request for financial assistance.

City Council in **Brockville**, Ontario has forwarded a submission to the Ontario Department of Municipal Affairs and Central Mortgage and Housing Corporation for an \$18,000 community-wide urban renewal study. Need for urban renewal research was heightened by a major fire which partially destroyed a city block on King Street, Brockville's main thoroughfare.

An interim report on apartment problems in **Surrey**, British Columbia indicates the Municipality will require 4,000 apartment units by 1981, as compared to 488 dwellings at present. Undertaken to probe effects of apartment development and provision of economic housing for middle and lower-income groups, the study was initiated at the request of the Surrey School Board and other interested groups.

Construction of 105 low-rental housing units in two separate eastern neighborhoods of **Kitchener**, Ontario has been approved by City Council. Designed for low-income families with rent levels geared to incomes, the projects will be financed by 90 per cent National Housing Act loans. Dwellings, ranging in size from three to five bedrooms, will be built in five or six-unit blocks.

City Council's Land Use and Development Committee in **Moncton**, New Brunswick has requested Central Mortgage and Housing Corporation to approve expansion of the City's urban renewal scheme to include City Hall. The request follows advice by **Mayor L. C. Jones** that the new city hall complex could be complete by the end of the year.

**Guelph**, Ontario's Planning Board, Urban Renewal Committee and Technical Coordinating Committee have held a joint meeting to discuss merits of conducting three municipal studies at the same time. Two studies have already commenced to investigate land uses and transportation requirements. If the City agrees to initiate a community-wide urban renewal study, it will be one of the few instances in Canada when three such basic planning studies are undertaken concurrently.

An immediate start is scheduled for preparation of an urban renewal scheme of the 90-acre Selby Street area in the southern sector of **Westmount**, Quebec. The \$45,000 investigation of the area, bounded by Atwater Ave., St. Catherine St., Glen Rd., the CPR right-of-way, Hallowell and St. Antoine Sts., will require approximately six months to complete. Central Mortgage and Housing Corporation will contribute one-half the costs of preparation and the remainder will be borne by the City of Westmount.

A minimum standards housing bylaw to ensure decent accommodation for families and individuals forced to live in less than adequate housing is being drafted for presentation to City Council in **London**, Ontario. **Medical Health Officer, Dr. D. A. Hutchinson**, advises the bylaw will eliminate sub-standard dwellings, but other means must be taken to replace these homes and to provide better class housing for displaced families.

**Grande Prairie**, Alberta will require urban renewal planning in the immediate future according to **Peace River Planning Director Len Milne**. Addressing the Grande Prairie Rotary Club, Mr. Milne suggested urban renewal will become one of the major activities of Canadian municipalities in the next few years and that comprehensive Federal and Provincial assistance is now available for Alberta communities to undertake these municipal rebuilding programs.

Construction of a housing project in **Toronto** for cerebral palsy patients will be financed by a 90 per cent Federal loan through Central Mortgage and Housing Corporation. The development, owned by the Adult Cerebral Palsy Institute of Metropolitan Toronto, will house 53 adults unable to receive care in their own homes.

**Quebec Municipal Affairs Minister Pierre Laporte** has announced a special committee in **Quebec City** is preparing a proposal for 500 low-rental housing units throughout the Municipality. Construction, to begin at the end of the year, would be financed by Provincial and Federal governments. The Minister made the announcement following planning meetings with Quebec City **Mayor Gilles Lamontagne**.

More than 100 Great Lakes Region housing officials have concluded a meeting in **Windsor**, Ontario to review Federal, provincial and municipal public housing and urban renewal legislation and programming. The visiting officials from **Ohio**, **Indiana** and **Michigan** and members of the National Association of Housing and Redevelopment, toured Windsor's various renewal and housing projects following the conference.

Plans for two separate low-rental housing projects estimated to cost \$1.6 million are being prepared for **Sydney**, Nova Scotia by Central Mortgage and Housing Corporation. Sketches depicting the 50-unit terrace development slated for the Whitney Pier District have been approved in principle, while preliminary drawings for the 50-unit Ashby District project are now under consideration.

Ontario Housing Corporation is investigating whether public housing rentals up to 30.2 per cent of income may be imposing a hardship on some of the Corporation's tenants. In making the announcement, **Ontario's Minister of Economics and Development, Stanley Randall** explained rentals range from 23.9 per cent for families with \$189 incomes per month to 30.2 per cent for families earning \$479 a month. The study will refer specifically to large families unable to find alternative accommodation.

**Mayor A. W. Toone** has disclosed **Victoria**, British Columbia's Centennial Square redevelopment project has increased surrounding property values 75 to 250 per cent. In reporting to Council as the Development Committee Chairman, he advised the \$3.5 million civic scheme consisting of a city hall, civic theater, car park, shopping mall, police station, senior citizen's center, highlighted by a fountain and a landscaped square, had successfully revitalized the formerly depressed commercial district.

**Hamilton**, Ontario's Central Housing Agency, coordinating applications for all low-rental developments throughout the City, is now in operation. During opening ceremonies **City Clerk E. A. Simpson** announced the Agency, maintaining complete accommodation, rentals and vacancy listings, would refer applications from pensioners and low-income families to the appropriate housing agency. In past, applicants had to apply to each of Hamilton's several housing organizations.

The Housing Authority in **Corner Brook**, Newfoundland has completed a land inventory of the Municipality and is now preparing recommendations to construct 200 subsidized rental housing units as the first phase of the City's low-income housing program. Following Provincial authorization to expropriate necessary lands, Central Mortgage and Housing Corporation will be requested to design and finance the proposed dwellings.

**Oshawa**, Ontario has commenced a series of surveys to evolve a minimum housing standards bylaw. Studies include an analysis of Health and Assessment Department records and preparation of an amendment to the City's official plan. Requiring approval of the Planning Board, City Council and the Department of Municipal Affairs, the legislation is expected to be finalized within a few months.

City Council in **Prince Albert**, Saskatchewan has requested Federal and Provincial government approval of an investigation to construct 30 low-rental housing units on 28th Street between 5th and 6th Streets. Council is also studying proposals to develop a Federal-Provincial land assembly project in another area of the Municipality to produce fully-serviced lots for privately-owned housing.

St. Christopher House in **Toronto**, Ontario has launched a national campaign to locate community centers in public housing projects. **Executive Director John Haddad** of the Wales Avenue Neighborhood Center has requested support from other neighborhood organizations across Canada for changes to the National Housing Act to establish Federal funds for these purposes.

**Prince Edward Island Cabinet Ministers Henry W. Wedge and Hubert MacNeill** are formulating a report on the Island's low-rental housing needs following a tour of New Brunswick and Nova Scotia Federal-Provincial housing projects. Consideration of low-income family accommodation is the next step in an overall program that commenced with construction of housing for the elderly, followed by construction of special-care homes.

Town Council of **Teck Township**, Ontario has announced 30 public housing units will be built in **Kirkland Lake** in the immediate future. The units, financed by 90 per cent National Housing Act loans, are to be built on six separate sites throughout the Municipality. Last year a 15-unit proposal, considered for construction on a single site, was the subject of considerable protest, resulting in revised plans to ensure the dwellings were located in several different areas.

**Mayor Joseph Palyga of Trail**, British Columbia has disclosed preliminary plans for an impressive downtown waterfront urban renewal program to revitalize a currently-blighted neighborhood. Federal and Provincial governments will be requested to provide contributions under the National Housing Act and complementary legislation to assist in land acquisition and demolition of unwanted properties. Vacant lands will be used for commercial redevelopment, park lands and an off-street parking garage.

**Windsor**, Ontario has advised Ontario Housing Corporation 381 additional senior citizens' housing units are needed throughout the Municipality. Findings were tabled following OHC's request to establish need for a proposed 214-unit senior citizens' complex in Redevelopment Area 2, financed under the National Housing Act.

**Manitoba's Minister of Welfare J. B. Carroll** has announced the Provincial government will make principal and interest payments toward a National Housing Act loan for construction of a women's hostel in a new YWCA complex on Webb Place in **Winnipeg**. The five-storey residence, providing accommodation for single girls, will be augmented by a second building on the same site containing club, dining, gymnasium and swimming facilities.

Now in final draft stages, a new official plan for **Toronto** recommends annual expenditures of \$1 million for 15 years for removal of substandard dwellings and preservation of vast areas of single-family housing. Vacant lands would be utilized for construction of 62,000 apartment and town-house units. More than two years in preparation, the plan, if accepted by City Council, will replace those in existence since 1949.

Reforms of the attitudes and necessary assistance for Canada's 1.5 million senior citizens have been recommended by the **Senate Committee on Aging**. A series of findings that could affect all levels of government, employers and individuals, recommendations include provisions for greater financial assistance to home owners in the senior citizens' category, allocation of National Housing Act funds for building and extending nursing homes and contributions or interest-free loans for construction of homes for the aged.

**Cornwall**, Ontario's City Council, Planning Board and Community Planning Officials have been advised by **Planning Board Consultant Kent Barker** to form an urban renewal advisory board. Acting on behalf of City Council the proposed advisory committee would prepare scheduling of urban renewal projects suggested by Cornwall's urban renewal study and recommend provisions in the official plan to encourage new development.

Provincial construction grants of \$158,000 have been announced by **Saskatchewan's Welfare Minister David Boldt** to assist senior citizens' housing construction in **North Battleford, Porcupine Plain, Melfort and Hudson Bay**. The grants represent 20 per cent of construction costs of the housing developments. Project sponsors include rural municipalities of **Prairie, Buffalo, North Battleford, Battle River, Meota, Porcupine Plain, Pleasantdale, Star City, Fletts' Springs, Willow Creek and Kinistino**; Villages of **Denholm, Meota, Ruddell and Porcupine Plain**; Towns of **Battleford, Melfort and Hudson Bay**; the City of **North Battleford** and Local Improvement District No. 994.

Business and professional men of **St. Catharines**, Ontario have attended an urban renewal seminar sponsored by the Public Affairs Committee of the local Chamber of Commerce. The seminar was held because urban renewal in St. Catharines has become of prime importance to the City's business sector. Guest speakers included **John Brown** of the **Provincial Department of Municipal Affairs**, **City Planning Director Bill White** and **CMHC Manager John Stacey**.

**Quebec City's Mayor Gilles Lamontagne** has announced formation of a Slum Clearance Committee to study programs for demolition and replacement of substandard housing. The Committee, headed by **Aldermen Emile Robitaille and Alfred Roy**, consists of **Dr. Jacques Roussel, Dr. Bertrand Rousseau, Yves de Beaumont, Andre Leclerc, Clovis Auclair and Emile Bernard**, all members of City public service departments.

**Chinquacousy Township, Brampton**, Ontario has sent **James Beatty, Township Solicitor, Kenneth Comyns, Township Engineer and Norman Pearson, Planning Consultant**, to London, Paris, Stockholm and Hamburg on a two-week study of new-town growth. The three-man study team is making the European tour because Chinquacousy Township's planning experiment in urban development has few parallels in North America.

**Vancouver**, British Columbia aldermen have approved a study to determine the impact on families displaced by urban redevelopment schemes. The findings will give planners information on alternative accommodation preferred by dispossessed families and need for compensation other than financial remuneration for expropriation.

By the end of 1966, Ontario Housing Corporation proposes to have 10,310 public housing units available for occupancy or under construction in **Metropolitan Toronto**, equalling the total production of subsidized housing in all of Canada before the Corporation went into business. Only a year ago OHC was asked to provide 4,500 units throughout the Metro area by 1967 but subsequent Corporation findings indicate a much greater low-income accommodation demand than originally conceived.

A computer in Saskatoon is processing data on every residential, industrial and commercial building in **Brandon**, Manitoba during the initial stage of preparation of Brandon's urban renewal study. The study is also concerned with existing Municipal codes and bylaws and an assessment of the administrative, technical and financial capacity of the Municipality to undertake urban renewal programs.

Town Council in **Tilbury**, Ontario is reviewing a proposal to construct a senior citizens' apartment development through special facilities offered at cost by Twin Pines Apartments Limited of the United Co-operatives of Ontario. Central Mortgage and Housing Corporation assists the program with long-term, low-interest mortgages covering up to 90 per cent of the cost. The Provincial government by grant and the United Co-operatives as sponsor provide share capital for the remainder of the cost of each project.

City Council in **Calgary**, Alberta is examining a \$1.7 billion, 20-year urban renewal program to revitalize the Municipality's eastern sectors. Meanwhile downtown redevelopment, highlighted by a series of recently-announced proposals, envisions more than \$75 million in private construction projects and a \$23 million tri-level government acquisition and clearance scheme.

Communities in **Waterloo County**, Ontario plan to construct 199 low-rental housing units during the next two years through facilities of the Ontario Housing Corporation and the National Housing Act. The City of **Kitchener**'s 105-unit project is expected to be complete in November. **Waterloo** City is now considering construction of 24 units and the City of **Galt** is reviewing proposals for 30 senior citizens' dwellings and a 40-unit low-rental development.

Planning consultants have been retained to prepare an urban renewal scheme in **Sydney**, Nova Scotia at a cost of \$36,000. Approval of the 110-acre downtown scheme has now been received from Federal and Provincial levels of government.

A private developer has offered to build a 255-unit apartment building for lease to the Toronto Housing Authority for low-rental housing purposes in downtown **Toronto**. Immediately opposite the Moss Park Federal-Provincial housing development, rentals from street-level stores would offset deficits from residential floors managed by the Authority. Board of Control has requested the Finance Commissioner's Department to make a full report on the proposal.

**White Rock**, British Columbia City Council has doubled its 1966 planning budget to complete an overall plan for the Municipality. **Mayor Harry Douglass** has indicated after the full planning report is accepted and approved, Council will be able to consider urban renewal programming in detail.

Federal and Provincial governments will develop 97 acres of unserviced lands in **Brockville**, Ontario to produce 141 residential lots for sale to prospective home-owners, as the first stage of a 324-lot subdivision. Costs will be shared 75 per cent by Central Mortgage and Housing Corporation and 25 per cent by the Ontario government. Tenders for installation of full municipal services throughout the subdivision will be arranged by the Ontario Housing Corporation.

Local urban renewal seminars held in **North Battleford**, **Moose Jaw** and **Weyburn**, Saskatchewan are the first in a series of nation-wide conferences being held at the municipal level by Central Mortgage and Housing Corporation and provincial governments. Attendance at each seminar usually numbers 40 to 50 civic, business and professional leaders from surrounding municipalities and discussions center on financial and technical assistance available from Federal and provincial governments for public housing and urban renewal programs.

**Mount Joy Township**, Ontario Council has given final reading to a bylaw authorizing preparation of an urban renewal scheme for a 60-acre area containing 80 homes on the flood plain of the Mattagami River. Cost of the \$7,300 study would be financed 50 per cent by the Federal government and the remainder by the Provincial government and the Township.

A contract for the construction of 24 low-rental, semi-detached dwellings in **Yarmouth**, Nova Scotia has been awarded by Central Mortgage and Housing Corporation and Provincial and Municipal governments. The 12 buildings, first of their kind to be constructed in Yarmouth under the National Housing Act, are expected to be ready for occupancy by the end of the year.

**Mayor Robert Fray of Kingston**, Ontario in his inaugural address to City Council, urged consideration for construction of 100 low-rental housing units throughout the Municipality based on recommendations of the Ontario Housing Corporation. The Mayor also announced 30 senior citizens' housing units would be commenced in the near future.

Members of the Buckley Valley Senior Citizens' Housing Association in **Smithers**, British Columbia have reviewed preliminary plans for a proposed 14-unit elderly persons' development. Known as Pioneer Place, building plans call for construction of 12 hostel units, two one-bedroom units, lounge and laundry facilities in a hollow square surrounding a central garden plaza. The \$120,000 cost would be borne by local subscription, Provincial grants and a Central Mortgage and Housing Corporation low-interest loan.

**Hamilton** Ontario's **Alderman Malcolm Cline** has suggested Municipal urban renewal authorities should examine feasibility of underground wiring in both the North End and Downtown urban renewal areas. Noting the National Housing Act provides financial assistance for such programs, Mr. Cline suggested full advantage should be taken to ensure underground servicing is supplied to all buildings.

**St. John's Newfoundland City Councillor Walter Carter** has recommended a Municipal Department of Urban Renewal and Industrial Development be established to ensure the City can obtain full financial and technical assistance from the National Housing Act and to coordinate industrial promotion. Such a Department would involve extensive negotiations and require a full-time director. Council has agreed to give early consideration to the motion.

**Gore Bay**, Ontario has secured an option on lands selected for a senior citizens' home financed under the National Housing Act and has requested Ontario Housing Corporation to proceed with preliminary project designs. Need for the accommodation arose as increasing numbers of elderly persons moving into Gore Bay on retirement were finding market rentals beyond their financial capabilities.

# Statistics/Données statistiques

URBAN RENEWAL STUDIES, Section 33, NHA.  
 ÉTUDES SUR LA RÉNOVATION URBAINE, aux termes de l'Article 33 de la LNH.

| Period<br>Période  | Federal<br>Expenditures<br>Dépenses<br>du gouvernement<br>fédéral<br>\$000 | Approved by Order-in-Council<br>Approuvées par décret |                                   |   |
|--|--|---|-----------------------------------|---|
|  |  | Number<br>of Studies<br>Nombre d'études               | Total Cost<br>Coût total<br>\$000 | Federal Share<br>Part du gouvernement<br>fédéral<br>\$000 |
| 1955 — 1964  | 793  | 54  | 1,428                             | 1,023   |
| 1964 —   |  | 5   | 90                                | 68  |
| 1965 — J/F/M   | 17   | 2   | 27                                | 20  |
| A/M/J  | 42   | 9   | 213                               | 138   |
| J/A/S  | 39   | 7   | 146                               | 109   |
| O/N/D  | 47   | 3   | 74                                | 56  |
| 1966 — J/F/M   | —  | 5   | 576                               | 309   |
| <b>Approved in 1st Quarter, 1966</b><br><i>Approuvés au cours du 1er trimestre de 1966</i> |  |   |                                   |   |
| Burin Peninsula  | Nfld.  | T.-N.   | 1                                 | 30  |
| Saint John   | N.B.   | N.-B.   | 1                                 | 265   |
| Province of Quebec   | Que.   | Qué.  | 1(20)                             | 160   |
| Sarnia   | Ont.   | “   | 1                                 | 76  |
| Windsor  | “  | “   | 1                                 | 45  |

PREPARATION OF URBAN RENEWAL SCHEMES, Section 23A, NHA.  
 PROGRAMMES DE RÉNOVATION URBAINE PRÉPARÉS, aux termes de l'Article 23A de la LNH.

| Period<br>Période  | Federal Expenditures<br>Dépenses du<br>gouvernement fédéral<br>\$000 | Approved by Order-in-Council<br>Approuvés par décret |                                   |   |
|--|--|--|-----------------------------------|---|
|  |  | Number of Schemes<br>Nombre de programmes            | Total Cost<br>Coût total<br>\$000 | Federal Share<br>Part du<br>gouvernement fédéral<br>\$000 |
| 1964 —   | —  | 4  | 387                               | 194   |
| 1965 — J/F/M   | —  |  | 171                               | 86  |
| A/M/J  | 12   | 2  | 54                                | 27  |
| J/A/S  | 22   | 9  | 488                               | 245   |
| O/N/D  | 29   | 9  | 404                               | 200   |
| 1966 — J/F/M   | —  | 3  | 93                                | 47  |
| <b>Approved in 1st Quarter, 1966</b><br><i>Approuvés au cours du 1er trimestre de 1966</i> |  |  |                                   |   |
| Sydney   | N.S.   | N.-É.  | 1                                 | 39  |
| Westmount  | Que.   | Qué.   | 1                                 | 45  |
| North Battleford   | Sask.  | “  | 1                                 | 9   |

Costs and Federal contributions are estimated.

Les coûts et les contributions du gouvernement fédéral sont estimatifs.

Data for municipalities forming part of Metropolitan or Major Urban Areas are shown in the name of the urbanized area.

Les données s'appliquent aux municipalités faisant partie des régions métropolitaines ou des grands centres urbains sont indiquées sous le nom de la région urbanisée.

IMPLEMENTATION OF URBAN RENEWAL SCHEMES, Section 23B, NHA.  
 PROGRAMMES DE RÉNOVATION URBAINE MIS À EXÉCUTION, aux termes de l'Article 23B de la LNH.

| Period<br>Période | Federal<br>Expenditures<br>Dépenses du<br>gouvernement<br>fédéral<br>\$000 | Number of<br>Projects<br>Nombre de<br>projets | Acres                          |         | Cost of Scheme<br>Coût du programme |              | Net<br>Federal Share<br>Part nette du<br>gouvernement<br>fédéral<br>\$000 |
|-------------------|--|---|--------------------------------|---------|-------------------------------------|--------------|---|
|                   |  |   | For<br>Clearance<br>A déblayer | Total   | Gross<br>Brut<br>\$000              | Net<br>\$000 |   |
| 1948 — 1964       | 23,241   | 21  | 716.1                          | 1,029.8 | 96,621                              | 72,747       | 36,174  |
| 1964 —            | 4,220  | 4   | 91.0                           | 382.2   | 26,314                              | 21,430       | 10,715  |
| 1965 — J/F/M      | 563  | —   | —                              | —       | —                                   | —            | —   |
| A/M/J             | 804  | —   | —                              | —       | —                                   | —            | —   |
| J/A/S             | 1,974  | 3   | 20.0                           | 294.0   | 6,554                               | 5,230        | 2,615   |
| O/N/D             | 1,498  | 1   | 12.5                           | 12.5    | 340                                 | 279          | 139   |
| 1966 — J/F/M      | —  | —   | —                              | —       | —                                   | —            | —   |

Approved in 1st Quarter, 1966  
*Approuvés au cours du 1er trimestre de 1966*

FEDERAL-PROVINCIAL LAND ASSEMBLY PROJECTS, Section 35A, NHA.  
 PROJETS FÉDÉRAUX-PROVINCIAUX D'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN, aux termes de l'Article 35A de la LNH.

| Period<br>Période | Federal<br>Expenditures<br>Dépenses du<br>gouvernement<br>fédéral<br>\$000 | Number of<br>Projects<br>Nombre de<br>projets | Approved by Order-in-Council<br><i>Approuvés par décret</i> |                                 |   |                                 |
|-------------------|--|---|---|---------------------------------|---|---------------------------------|
|                   |  |   | New Construction<br><i>Nouvelle construction</i>            |                                 | Existing Property<br><i>Propriété existante</i> |                                 |
|                   |  |   | Units<br><i>Unités de logement</i>                          | Beds<br><i>Nombre de places</i> | Units<br><i>Unités de logement</i>              | Beds<br><i>Nombre de places</i> |
| 1950 — 1964       | 97,378   | 113   | 12,234  | —                               | —   | 436                             |
| 1964 —            | 5,541  | 3   | 514   | —                               | —   | 4                               |
| 1965 — J/F/M      | 567  | 2   | 241   | —                               | —   | —                               |
| A/M/J             | 640  | 1   | 60  | —                               | —   | —                               |
| J/A/S             | 572  | —   | —   | —                               | —   | —                               |
| O/N/D             | 1,662  | 1   | 24  | —                               | —   | —                               |
| 1966 — J/F/M      | —  | 2   | 130   | —                               | —   | —                               |

Approved in 1st Quarter, 1966  
*Approuvés au cours du 1er trimestre de 1966*

|             |       |       |   |     |
|-------------|-------|-------|---|-----|
| Sydney      | N.S.  | N.-É. | 1 | 100 |
| Peace River | Alta. |       | 1 | 30  |

Costs and Federal contributions are estimated.  
*Les coûts et les contributions du gouvernement fédéral sont estimatifs.*

Data for municipalities forming part of Metropolitan or Major Urban Areas are shown in the name of the urbanized area.  
*Les données s'appliquent aux municipalités faisant partie des régions métropolitaines ou des grands centres urbains dont les indiquées sous le nom de la région urbanisée.*

FEDERAL-PROVINCIAL LAND ASSEMBLY PROJECTS, Section 35A, NHA.  
 PROJETS FÉDÉRAUX-PROVINCIAUX D'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN, aux termes de l'Article 35A de la LNH.

| Period<br>Période  | Federal<br>Expenditures<br>du gouvernement<br>fédéral<br>\$000 | Approved by Order-in-Council<br>Approuvés par décret |  | Development and Sales of Lots<br>Aménagement et vente de terrains |   |   |
|--|--|--|--|---|---|---|
|  |  | Number of<br>Projects<br>Nombre de<br>projets        | Number of<br>Lots<br>Nombre de<br>terrains | Lots<br>Developed<br>Nombre de<br>terrains<br>aménagés            | Lots<br>Sold<br>Nombre de<br>terrains<br>vendus | Lots Unsold at<br>end of Period<br>Nombre de<br>terrains<br>invendus, à la<br>fin de la période |
| 1950 — 1964  | 29,090   | 59   | 18,296                                     | 12,004  | 10,985  | 1,019   |
| 1964 —   | 2,976  | 1  | 211  | 974   | 732   | 1,019   |
| 1965 — J/F/M   | 312  | 1  | 224  | 362   | 382   | 999   |
| A/M/J  | 693  |  |  | 33  | 204   | 828   |
| J/A/S  | 604  | 1  | 88   | 106   | 146   | 788   |
| O/N/D  | 1,105  | 1  | 350  | 709   | 326   | 1,171   |
| 1966 — J/F/M   | —  | 1  | 324  | —   | 46  | 1,125   |
| Approved in 1st Quarter, 1966<br>Approuvés au cours du<br>1er trimestre de 1966. |  |  |  |   |   |   |
| Brockville   | Ont.   | 1  | 324  | —   | —   | —   |

LOANS FOR PUBLIC HOUSING PROJECTS, approved by Order-in-Council, Section 35D, NHA.  
 PRÊTS POUR LA RÉALISATION DE PROJETS DE LOGEMENTS PUBLICS, approuvés par décret, aux termes de l'Article 35D de la LNH.

| Period<br>Période  | Number<br>of<br>Loans<br>Nombre de<br>prêts | Amount<br>of Loan<br>Montant de<br>prêt<br>\$000 | New Construction<br>Nouvelle construction |                             | Existing Property<br>Propriété existante |                             |
|--|---|--|---|-----------------------------|--|-----------------------------|
|  |   |  | Units<br>Unités de<br>logement            | Beds<br>Nombre de<br>places | Units<br>Unités de<br>logement           | Beds<br>Nombre de<br>places |
| 1964 —   | 1   | 296  | 40  | —                           | —  | —                           |
| 1965 — J/F/M   | 3   | 1,346  | 101                                       | —                           | 25                                       | —                           |
| A/M/J  | 24  | 17,941   | 369                                       | —                           | 1,130                                    | —                           |
| J/A/S  | 5   | 3,765  | 114                                       | —                           | 199                                      | —                           |
| O/N/D  | 18  | 15,667   | 683                                       | —                           | 501                                      | —                           |
| 1966 — J/F/M   | 8   | 2,484  | 190                                       | —                           | 29                                       | —                           |
| Approved in 1st Quarter, 1966<br>Approuvés au cours du 1er<br>trimestre de 1966. |   |  |   |                             |  |                             |
| Belleville   | Ont.  | 1  | 302                                       | 37                          | —  | —                           |
| Chelmsford   | "   | 1  | 104                                       | 3                           | —  | —                           |
| Ottawa   | "   | 1  | 403                                       | 32                          | —  | —                           |
| Peterborough   | "   | 1  | 171                                       | 11                          | —  | —                           |
| Peterborough   | "   | 1  | 80  | 6                           | —  | —                           |
| Richmond Hill  | "   | 1  | 520                                       | 56                          | —  | —                           |
| Sault Ste Marie  | "   | 1  | 504                                       | 40                          | —  | —                           |
| North York TWP.  | "   | 1  | 400                                       | —                           | 29                                       | —                           |

LOANS TO NON-PROFIT CORPORATIONS FOR RENTAL PROJECTS FOR LOW INCOME GROUPS,  
approved by Order-in-Council, Section 16A, NHA.

PRÊTS AUX CORPORATIONS SANS BUT LUCRATIF POUR DES PROJETS DE LOGEMENTS À LOYER  
DESTINÉS AUX GROUPES DE PERSONNES À FAIBLE REVENU,  
approuvés par décret, aux termes de l'Article 16A de la LNH.

| Period<br><i>Période</i>  | Loans<br><i>Nombre de prêts</i> | Amount<br>of Loan<br><i>Montant de prêt \$000</i> | New Construction<br><i>Nouvelle construction</i> |                                 | Existing Property<br><i>Propriété existante</i> |                                 |
|---|---------------------------------|---|--|---------------------------------|---|---------------------------------|
|   |                                 |   | Units<br><i>Unités de logement</i>               | Beds<br><i>Nombre de places</i> | Units<br><i>Unités de logement</i>              | Beds<br><i>Nombre de places</i> |
| 1964  | 13                              | 1,390   | 255  | 64                              | —   | —                               |
| 1965 — J/F/M  | 9                               | 1,868   | 166  | 183                             | —   | —                               |
| A/M/J   | 15                              | 3,142   | 287  | 290                             | —   | —                               |
| J/A/S   | 4                               | 1,273   | 225  | 34                              | 1   | —                               |
| O/N/D   | 26                              | 7,639   | 420  | 822                             | —   | 8                               |
| 1966 — J/F/M  | 13                              | 4,522   | 518  | 265                             | —   | —                               |
| <br>Approved in 1st Quarter, 1966<br><i>Approuvés au cours du 1er trimestre de 1966</i> |                                 |   |  |                                 |   |                                 |
| Charlottetown   | P.E.I.                          | 1   | 377  | 45                              | —   | —                               |
| Crapaud   | "                               | 1   | 344  | 42                              | —   | —                               |
| Summerside  | "                               | 1   | 420  | 52                              | —   | —                               |
| Toronto   | Ont.                            | 2   | 1,695  | 250                             | 61  | —                               |
| Carman  | Man.                            | 1   | 452  | —                               | 70  | —                               |
| Watson  | Sask.                           | 1   | 135  | —                               | 24  | —                               |
| Weyburn   | "                               | 1   | 300  | —                               | 60  | —                               |
| Wolseley  | "                               | 1   | 55   | 10                              | —   | —                               |
| Fernie  | B.C. C.-B.                      | 1   | 173  | 2                               | 50  | —                               |
| North Vancouver   | " "                             | 1   | 96   | 30                              | —   | —                               |
| Salt Spring Island  | " "                             | 1   | 105  | 22                              | —   | —                               |
| Vancouver   | " "                             | 1   | 370  | 65                              | —   | —                               |

**la  
rénovation  
urbaine  
et le  
logement  
public  
au  
Canada**

Janvier, Février, Mars / 1966

Société centrale d'hypothèques et de logement





# LA RÉNOVATION URBAINE et le LOGEMENT PUBLIC au Canada



Volume 2 numéro 1

Matière - 1<sup>er</sup> Trimestre 1966

Page

## Saint-Jean:

la rénovation urbaine et les relations extérieures ..... 2

## Peace River:

premiers logements sociaux en Alberta ..... 6

## Québec:

études sur l'habitation dans la province ..... 7

## Calgary:

la planification urbaine au moyen d'un ordinateur ..... 7

## Regina:

la mise en valeur des terrains industriels ..... 12

## Hamilton:

projet pilote de restauration ..... 13

## Activité au Canada

17

Photo de la couverture intérieure: Sherbrooke, Québec PHOTO LOCKWOOD

LA RÉNOVATION URBAINE et LE LOGEMENT PUBLIC au Canada, revue trimestrielle de la Société centrale d'hypothèques et de logement, est considérée par le bureau de poste comme courrier de seconde classe dont l'affranchissement doit être payé au comptant.

Il faudrait adresser toute demande de renseignements à la Division de l'Information, Société centrale d'hypothèques et de logement, à Ottawa.

**SAINTE-JEAN:**

## **la rénovation urbaine et les relations extérieures**

— M. M. Sommerville

*M. Sommerville qui est né et qui a fait ses études à Saint-Jean, est président de la Commission de rénovation urbaine de la ville de Saint-Jean. Il est aussi vice-président régional de l'Association canadienne d'urbanisme et trésorier de la Young Men's Christian Association de Saint-Jean.*

Un des besoins très intéressants et très stimulants d'un programme réussi de reconstruction dans une ville et aussi le plus désappointant et le plus compliqué — est le besoin de relations extérieures et de participation aux programmes de rénovation urbaine de la part des citoyens. A Saint-Jean, Nouveau-Brunswick, ces questions sont d'une importance vitale, parce que la plus grande partie des logements doivent subir des réparations importantes ou être démolis, tandis que les citoyens manifestent un doute ancré et inquiétant et font preuve de contentement.

Au cours du siècle qui vient de s'écouler, l'histoire de la première ville du Canada qui ait été érigée en municipalité nous offre le spectacle d'un port dont le tonnage enregistré était le quatrième au monde en importance et qui est devenu à peu de chose près une région où sévit une dépression. On rapporte les faits suivants dans l'étude de rénovation urbaine de 1956: «Saint-Jean compte environ 13,000 logements dont 4,000 sont dans un tel état de détérioration avancée qu'ils ont besoin d'être démolis et remplacés et 8,000 sont passables ou mauvais — les mauvais logis étant un peu plus nombreux que les logements passables. La plupart des logements ont 70 ans ou plus».

On s'est servi de toutes les explications pour excuser cette situation — l'économie, la situation géographique de Saint-Jean et même la Confédération — mais quelles que soient

les causes, cet état de choses a donné un choc à la fierté civique et à l'optimisme des citoyens. La situation commence maintenant à changer, mais afin d'améliorer notre milieu municipal grâce à la rénovation urbaine, il a fallu non seulement renseigner le public relativement aux divers programmes de rénovation urbaine, mais nous avons de plus été obligés de stimuler la fierté civique, ce qui est plus difficile.

La Commission de rénovation urbaine de Saint-Jean a donc été instituée afin de poursuivre un grand nombre de buts fondamentaux, et en particulier afin d'assumer la responsabilité de faire connaître aux citoyens les faits essentiels relatifs à la rénovation urbaine ainsi que les projets eux-mêmes, en vue d'assurer ainsi la participation et l'appui du public. On a aussi demandé à cette Commission de recommander la mise en œuvre de programmes de réaménagement, de restauration et de conservation ainsi que d'encourager les propriétaires, les constructeurs et les entrepreneurs à prendre part à ces programmes.

Cette Commission s'intéresse donc à toutes les formes de développement communautaire et elle doit prendre la direction des améliorations municipales dans les secteurs où cette direction est inexistante. Tous les programmes de rénovation urbaine concernent deux genres de personnes — les techniciens et les profanes. Les techniciens connaissent leur travail, mais la tâche de renseigner les profanes — soit le Conseil municipal et le public en général — incombe à la Commission.

La Commission de Saint-Jean a été formée au moment où l'on a fait les premières acquisitions et où l'on a démolis les premiers édifices en vue de la réalisation du projet de rénovation urbaine de Courtenay Place; l'indignation publique s'est manifestée de façon violente, bruyante et persistante. Des délégations se sont présentées au Conseil, le tumulte a été accru par des programmes de radio au cours desquels les auditeurs pouvaient faire connaître leur opinion en donnant un coup de fil au poste et des résidants

Les résidants de ce quartier sont représentés par le North End Community Improvement Advisory Committee. Ce groupe de personnes soucieux du bien public, de concert avec la Commission de rénovation urbaine de Saint-Jean, a apporté une dimension de plus aux programmes de rajeunissement qui ont été préparés pour ce secteur plus ancien de la ville.





Voici l'un des nombreux groupements de bâtiments résidentiels et commerciaux en voie de détérioration que l'on a jugés passables ou mauvais dans les constatations qui découlent de l'étude de rénovation urbaine effectuée dans toute la ville en 1956. On pourrait conserver pendant plusieurs années la majorité des 8,000 habitations qui font partie de ces catégories si on les remettait à neuf suivant les programmes proposés de restauration.

du secteur de rénovation ont formé une association afin d'organiser des protestations. La presse de Saint-Jean a rapporté les déclarations suivantes de la part de certaines associations: «*Un si grand nombre de personnes de ce secteur sont mortes de fatigue que nous n'aurons bientôt plus de*

*membres*» et «*un grand nombre de mortes dans ce secteur sont imputables à la manière dont on a traité cette question*».

Devant cet état de choses, le Conseil a demandé à la Commission de rencontrer ceux qui s'opposaient à la rénovation afin de prendre connaissance de leurs griefs. Nous avons accepté, mais nous avons demandé que les protestataires soumettent des mémoires afin de les inciter à présenter des propositions raisonnables et afin que les suggestions pertinentes puissent être soumises aux départements appropriés qui les étudieraient.

Aucune délégation ne s'est présentée et aucun mémoire n'a été soumis, mais nous avons tenu des réunions auxquelles ont assisté des membres de l'association des protestataires avec lesquels nous avons discuté de problèmes déterminés. Quoiqu'une excellente brochure ait été adressée aux occupants de tous les logements qui allaient être expropriés, cette réunion était — quant à nous — le premier contact des autorités avec les personnes mêmes que ce programme de rénovation urbaine concernait. Notre conclusion était évidente — les gens avaient été mal informés ou n'avaient pas été informés du tout.

Il semblait indiscutable que nous pourrions bénéficier de cette expérience et que les citoyens seraient en mesure de participer davantage aux programmes de rénovation urbaine. Nous avons nommé trois comités, dont le premier était le Comité consultatif des relations extérieures, qui était composé d'experts dans ce domaine, le second était le Comité consultatif du bien-être, composé de membres de diverses sociétés de bien-être et le troisième était le Comité consultatif des problèmes du réaménagement.



Des couleurs vives, des cours intérieures privées ainsi que des aires de pelouse sont les traits marquants du complexe de Courtenay Place, premier programme de réaménagement urbain entrepris à Saint-Jean. Ce complexe résidentiel qui permettra de loger 94 familles dans des logements à une, deux, trois et quatre chambres, remplace un quartier d'habitations très délabrées.

Une imprimerie moderne d'un million de dollars ainsi qu'un édifice à bureaux de la New Brunswick Publishing Company a été le premier grand bâtiment parachevé dans le secteur de l'industrie légère de Courtenay Place. On a réparti entre la ville et la Société centrale d'hypothèques et de logement le coût d'acquisition et de déblaiement des 57 acres qui constituent ce quartier.



Le Comité consultatif des relations extérieures a donné des résultats immédiats. Deux gérants de postes de radio de Saint-Jean qui faisaient partie du comité, ont disséminé des renseignements exacts ainsi que des nouvelles commentées. Le Comité consultatif du bien-être, qui a étudié les problèmes de bien-être, a présenté un mémoire à la Commission pour qu'il soit transmis aux gouvernements supérieurs. On a formé un Conseil de planification sociale chargé de mettre en œuvre les intentions et les recommandations de ce Comité.

Le Comité consultatif des problèmes du réaménagement, composé de propriétaires de Courtenay Place a constitué une difficulté importante pour la Commission. Nous espérions que ce Comité nous révélerait des problèmes particuliers, ce qui nous permettrait de corriger des situations semblables dans des entreprises futures, mais il ne s'est jamais réuni ou il ne nous a jamais fait part de ses conclusions.

Il était très évident que la Commission elle-même devait prendre l'initiative de réaliser les objectifs fondamentaux afin de démontrer aux citoyens de Saint-Jean que la rénovation urbaine était autre chose que du simple déblaiement des taudis. En tenant compte de ce fait, nous avons reçu la permission du Conseil d'étudier le projet d'une route de ceinture dans la partie sud de la ville, dont le besoin est connu de tous depuis 20 ans.

Les plans et le nouveau zoning nécessaire pour cette route avaient été réalisés par le personnel de professionnels du Bureau de réaménagement et de la Commission d'urbanisme, mais avant d'aller plus loin, nous avons invité une association de citoyens très intéressés aux affaires civiques à nous rencontrer et à discuter avec nous du nouveau projet.

Les trois premiers quarts d'heure ont été employés à rappeler les plaintes exprimées par les citoyens au sujet des insuccès de la Commission et du Conseil. Ce fut un moment assez difficile à passer, mais une fois ces remarques entendues, nous avons assuré aux citoyens qu'ils auraient, dès le début, un rôle à jouer dans la planification, étant donné que la ville avait besoin de leurs avis et de leurs

conseils. Ces propositions furent acceptées; l'adhésion de ce groupe actif augmentait la participation du public à ce projet; aussi, la réalisation de la route de ceinture et du nouveau zoning nécessaire fut recommandée au Conseil.

L'autre projet de rénovation urbaine dont on a recommandé l'étude se situait dans la partie nord de Saint-Jean. Le bureau de réaménagement a catalogué les utilisations de terrain et l'état des bâtiments et préparé des plans préliminaires, après quoi, la Commission a organisé une rencontre avec la North End Community Improvement Association. Après que nous eûmes exposé nos idées ainsi que les nombreuses raisons pour lesquelles nous croyions que les travaux de rénovation urbaine étaient nécessaires dans ce secteur et après une longue discussion sur ces questions, les représentants de l'association se sont dits d'accord à propos du programme de reconstruction. Les membres du Comité de citoyens formé antérieurement, qui étaient aussi présents, ont donné leur accord aux projets et, ayant obtenu ce consentement public, la Commission a fait approuver ses recommandations par le Conseil.

La Commission a ensuite formé le Comité consultatif en vue de l'aménagement communautaire du secteur nord; ce comité se composait de trois représentants de chacune des quatre associations de citoyens et de trois autres membres rattachés à aucun groupe particulier en vue d'encourager une plus grande participation et une meilleure compréhension dans le secteur en question. Nous n'avions aucun contrôle sur le nombre de membres nommés à ce Comité ni sur leurs sentiments à l'égard de la rénovation urbaine, mais nous avons tout de même recommandé la nomination de trois personnes dont une avait été expropriée lors de la réalisation du premier programme de rénovation urbaine, l'autre était un marchand bien connu du secteur nord et enfin la troisième était un marchand très opposé à la rénovation urbaine.

Ce Comité consultatif s'est réuni à plusieurs reprises pour recevoir des renseignements et en discuter, étant donné qu'il a été formé et qu'il a eu un rôle important à jouer dans

la préparation et la publication de la brochure sur l'étude de rénovation urbaine du secteur nord. Il était également encourageant de constater que les membres ont permis qu'on publie leur nom dans la brochure avec les noms des membres de la Commission, ce qui permettait à l'homme de la rue de s'adresser à un de ses pairs pour en obtenir des renseignements.

D'une façon générale, ce Comité représente les personnes qui habitent le secteur de rénovation urbaine et qui ne sont pas groupées en association. Les experts en planification, en collaboration avec la Commission et le préposé au réaménagement, ont établi un Conseil de planification sociale où peuvent s'exprimer les opinions et se manifester les intérêts de l'église, de la société et des associations scolaires en vue d'arriver aux mêmes résultats.

Evidemment, tous ces comités, conseils et groupes sont constitués pour défendre un intérêt particulier et représentent des groupes précis qui ont des problèmes précis. Pour obtenir un certain succès dans la réalisation du programme de rénovation urbaine de Saint-Jean, il faut établir un mode de communication et d'éducation qui atteigne absolument toute la collectivité.

Les écoliers sont l'un des groupes les plus francs de citoyens dans toute municipalité; aussi, un des programmes auxquels on a pensé pour susciter l'intérêt du public en général, a consisté à demander aux élèves de septième, huitième et neuvième années de nous exprimer leur avis sincère au sujet de leur ville et des recommandations qui étaient faites pour l'améliorer. En plus de recevoir de ces élèves plus de 300 dissertations, et un grand nombre de recommandations valables, ce programme nous a donné une quantité considérable de publicité et a suscité un intérêt dans toute la collectivité.

Un bon nombre d'écoliers nous ont dit entre autres choses que notre ville avait une atmosphère de «peinture grise» surtout dans le secteur qui fait face à la mer. La Commission et le Conseil des ports nationaux ont tenu compte de ce commentaire et le Conseil a accepté par la suite un plan d'harmonisation des couleurs qu'a soumis un fabricant national de peinture pour toutes les propriétés du gouvernement construites au bord de l'eau. D'ici six ans, le Conseil n'emploiera à peu près plus de peinture grise à Saint-Jean. D'autre part, ce programme en vue d'améliorer l'apparence extérieure a créé un certain intérêt dans d'autres ports canadiens et dans plusieurs ports outre-mer.

Le grand nombre de recommandations faites par les écoliers laissaient entendre que cette forme de participation des citoyens devrait être largement employée d'une façon continue. Aussi, la Commission a formé un autre groupe de citoyens appelé le Comité consultatif d'embellissement, qui se compose d'architectes en construction et d'architectes paysagistes, d'entrepreneurs et de constructeurs, d'un décorateur d'intérieurs et d'autres personnes intéressées. On a mis en œuvre un bon nombre de leurs recommandations, ce qui a donné au Comité un sentiment de satisfaction et de responsabilité tout en faisant avancer la cause de la participation du public en général à la rénovation urbaine.

Afin d'essayer davantage de faire naître un intérêt général, nous avons mis l'accent sur l'histoire des débuts de Saint-Jean, afin de perpétuer le passé par nos entreprises sensationnelles. La route de ceinture au sud de la péninsule a été baptisée Lower Cove Loop, afin de rappeler une anse bien connue à l'époque où l'on construisait les navires en bois. La Société historique du Nouveau-Brunswick a fourni les noms des quadrillatères et des parcs du complexe de logements à loyer modique de Courtenay Place afin de mettre en évidence les noms des charpentiers de vaisseaux et des navires qui mouillaient à Saint-Jean lors des débuts de ce port — noms que les résidants et le public en général ont acceptés d'emblée.

La Commission est en train de publier un dépliant destiné à chaque père de famille de Saint-Jean, afin de leur expliquer personnellement la rénovation urbaine et de tracer les grandes lignes du mode et du degré de participation des divers gouvernements à l'amélioration de notre ville. Ce dépliant est le premier d'une série qui a pour but précisément d'encourager nos concitoyens à adopter une attitude plus progressive et plus sympathique à l'égard des projets en cours.

Nous nous sommes servi en général de ces associations et de ces programmes comme moyens d'intéresser le public à la rénovation urbaine et d'encourager les citoyens à y participer, ce qui est sûrement une des fonctions primordiales de toute commission de rénovation urbaine. Il y a quelques années, le public ne manifestait que peu ou pas d'intérêt à la rénovation urbaine, tandis que nous avons maintenant une organisation composée de plusieurs centaines de citoyens, qui s'intéressent sérieusement aux procédés de rénovation urbaine.

Nous doutons que l'on puisse composer un manuel qui engloberait tous les aspects de la rénovation urbaine et qui serait approprié à toutes les municipalités canadiennes, mais on pourrait peut-être préparer des directives générales pour les projets de rénovation urbaine. L'expérience que nous avons acquise met en évidence le besoin d'adopter des façons diverses de procéder dans divers secteurs de Saint-Jean, ce qui nous rappelle toujours que par des articles publiés dans les journaux on peut expliquer des projets qui affectent certains secteurs, tandis que dans d'autres voisinages, il faut faire comprendre ces développements en communiquant directement avec chaque personne.

En l'an 42 avant Jésus-Christ, Publius Syrus a dit: «Nous nous intéressons aux autres, lorsqu'ils s'intéressent à nous». Nous nous excusons d'avoir modifié ce dicton de la façon suivante, afin d'assurer que nos efforts seront couronnés de succès: «Les autres s'intéressent à nous, lorsque nous nous intéressons à eux». La Commission de rénovation urbaine de Saint-Jean porte un intérêt sincère aux citoyens qui demeurent dans ces complexes d'habitations et dans toute la ville et le grand public, qui s'intéresse maintenant tout à fait à la rénovation urbaine, participe à cette entreprise. Après tout, c'est pour le même public que l'on est en train d'entreprendre des améliorations municipales et des travaux de rénovation urbaine dans toute la ville de Saint-Jean.

## PEACE RIVER: premiers logements sociaux en Alberta

On a choisi la ville de Peace River, en Alberta, pour y réaliser le premier projet fédéral-provincial d'habitations à bas loyer dans la province de l'Alberta. On est en train de mettre la dernière main aux plans et au cahier des charges détaillés du projet dont la construction, selon les prévisions, doit commencer au cours des mois d'été.

Cette ville du nord de l'Alberta qui a été érigée officiellement en municipalité en 1914, sous le nom de Village of Peace River Crossing, est située à 330 milles au nord-ouest d'Edmonton. Peace River, avec sa population de 3,400 âmes, forme le noyau d'un important centre de distribution, qui dessert une région commerciale qui prend de plus en plus d'expansion et où l'on compte une population de 17,000 âmes. Durant la période de 1946 à 1961, la population de la ville a augmenté de 112 p. 100. Le chemin de fer du Grand Lac des Esclaves dont l'installation doit être parachevée prochainement contribuera aussi à raffermir la situation économique générale de Peace River.

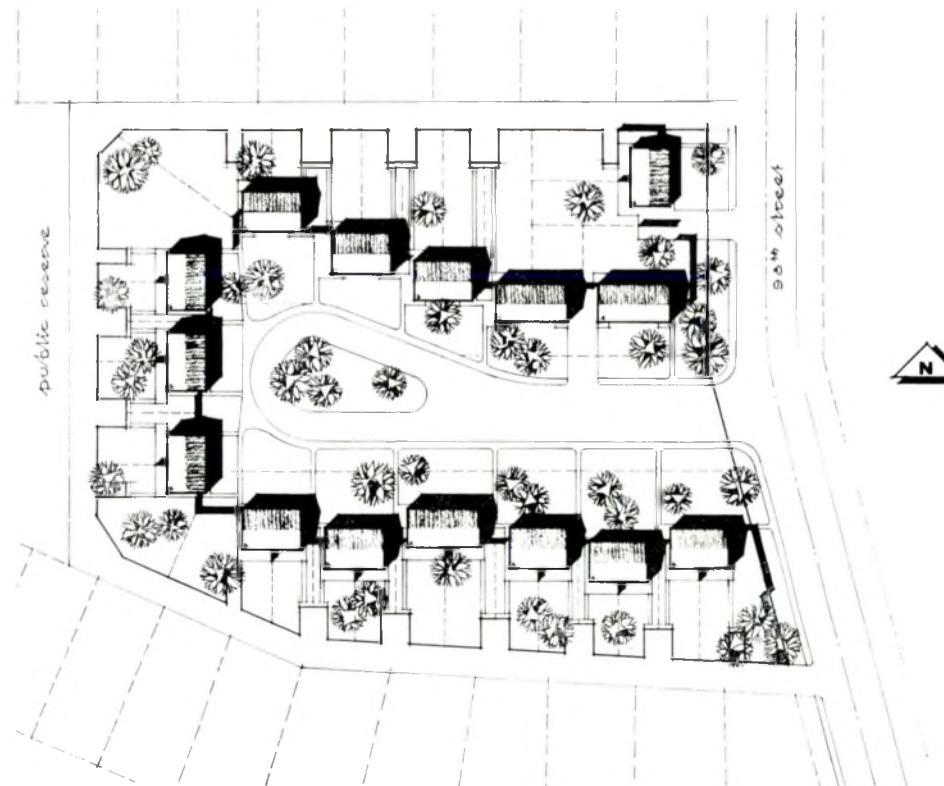
L'expansion économique constante de ce milieu a aggravé la demande de logements convenables de la part des familles et des personnes à faible revenu de cette collectivité, qui sont présentement obligées de vivre dans des conditions pénibles et qui souvent paient un loyer bien en excédent de leurs moyens financiers. L'an dernier, le projet d'aménagement d'une grand'route provinciale d'évitement et d'un pont dans un secteur résidentiel délabré a mis en évidence d'une façon saisissante le manque de logements convenables. Après une analyse préliminaire de la situation, le Conseil

a demandé une aide financière afin d'enquêter sur les besoins de logements aux termes d'une entente fédérale-provinciale de 1965 relative au partage du coût d'un projet de construction de logements à bas loyer et d'aménagement de terrain.

Au mois d'août 1965, après avoir reçu l'approbation des deux gouvernements supérieurs, le Conseil a commencé immédiatement une étude globale des besoins de logements de la municipalité. Cette étude, que l'on a mis trois mois à préparer, a indiqué qu'il existait à Peace River 152 logements impropre à l'habitation. Selon les prévisions fondées sur ces chiffres, le Conseil a déterminé qu'un programme d'ensemble portant sur 94 unités de logements sociaux, qui serait réalisé grâce à des fonds fournis par le gouvernement fédéral, le gouvernement de la province et la municipalité, permettrait de répondre aux besoins des familles en cause.

Dès le début de 1966, les trois niveaux de gouvernement ont annoncé la mise à exécution immédiate d'un programme qui aurait pour objet de réaliser 30 logements à bas loyer pour remédier en partie à la pénurie de logements résultant de la construction de la grand'route provinciale. L'emplacement choisi pour la construction de logements est situé au centre du nouveau lotissement George dans les banlieues du nord de la ville; il s'agit de l'un des quelques morceaux de terrain de ce secteur qu'on a désignés pour y réaliser des logements multifamiliaux.

L'activité de construction en cours à Peace River se manifeste surtout dans ce lotissement dont l'aménagement moderne et bien conçu prévoit la construction de maisons dont le coût variera de \$13,000 à \$25,000. Tous les services et toutes les facilités fournis par la municipalité y sont disponibles, y compris l'installation des fils sous terre. Les



Le premier ensemble fédéral-provincial de logements sociaux que l'on projette de construire à Peace River, comprendra 30 habitations jumelées à deux étages, situées autour d'une impasse très agréable. Le fini extérieur qui consistera en un parement de bois et de stuc, va former un ensemble harmonieux avec celui des maisons privées environnantes et sera fait de matériaux communément employés dans la région.

écoles sont à une distance de trois quarts de mille des logements sociaux; des plans que l'on a faits pour l'avenir prévoient la construction d'un complexe municipal et d'un centre commercial dans le voisinage immédiat.

Les plans du projet que l'on a proposés et qui sont maintenant approuvés prévoient l'aménagement de 22 logements jumelés à trois chambres et de huit logements jumelés à quatre chambres, autour d'un petit cul-de-sac. Chaque bâtiment, qui aura deux étages, aura un fini extérieur de bois et de stuc. On a réservé sur l'emplacement même un terrain de jeu complètement intégré à l'ensemble. On estime à \$498,000 le coût total d'aménagement de ce projet; de ce montant, le gouvernement fédéral garantit le paiement de 75 p. 100 tandis que le reste sera réparti à parts égales entre la province de l'Alberta et la ville de Peace River. On répartira suivant les mêmes proportions les pertes résultant de l'exploitation du projet. Par suite du parachèvement de ce complexe fédéral-provincial, les familles à faible revenu de Peace River trouveront le confort et l'intimité dans des logements modernes, moyennant un loyer mensuel qui s'élèvera à \$60 par mois en moyenne.

logement, d'établir le besoin total de logements suffisants et de déterminer les grandes lignes de la participation financière de la province qui est nécessaire pour encourager la réalisation des programmes municipaux de logements sociaux sur une échelle suffisante pour apporter un soulagement à la situation actuelle. Le Comité spécial est d'avis que l'étude des milieux résidentiels permettra aussi de cataloguer des renseignements sur la situation socio-économique des familles qui habitent des taudis et fournira en même temps des données préliminaires sur les secteurs résidentiels délabrés. On s'attend à ce que ces études sur le logement attirent l'attention des dirigeants municipaux à l'égard des problèmes de délabrement et agissent comme catalyseur pour la mise en œuvre de programmes de logements sociaux.

La première phase de l'étude présentement en cours permettra de recueillir des données sur les municipalités de Matane, Montmagny, Rivière-du-Loup, Jonquière, Kénogami, Magog, Thetford Mines, Black Lake, Sorel, St-Joseph-de-Sorel, Beauharnois, Valleyfield, Gatineau, Pointe-Gatineau, Maniwaki, Val d'Or, Bourlamaque, Rouyn, Noranda et Sept-Îles. Le choix des municipalités dont la population varie de 3,700 à 32,000 âmes, a été fondé sur la répartition géographique, les besoins locaux et l'existence de plans directeurs municipaux.

Ces études sont entreprises par le gouvernement provincial ou par les municipalités avec l'aide d'experts conseils autorisés à cette fin au nom de la province. On prévoit que la première phase de ce programme coûtera \$160,000, dont le financement sera assuré conjointement par le gouvernement fédéral et le gouvernement provincial. A cette fin, la contribution du gouvernement fédéral qui est autorisée en vertu de la partie V de la Loi nationale sur l'habitation, sera de \$120,000.

## QUÉBEC: études sur l'habitation dans la province

Le gouvernement de la province de Québec a déjà commencé une étude détaillée de la situation du logement dans 20 municipalités. Cette mesure constitue la phase initiale d'une étude globale des besoins de logements pour les personnes à faible revenu dans toute la province. Le programme de cette étude qui est entreprise grâce à une aide financière consentie aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, comprend une enquête sur les logements qui existent actuellement dans 60 villes et villages du Québec. C'est la première étude du genre qui se fait au Canada à l'échelle de toute une province.

Au mois de septembre 1965, la province a annoncé qu'elle participerait directement pour la première fois à la production de logements à bas loyer au Québec. Le Comité spécial de l'habitation a été formé pour formuler des recommandations relatives à la législation habilitante à adopter ainsi qu'à l'organisation et aux fonctions de la Société générale d'habitation du Québec comme organisme du gouvernement chargé de l'application du programme. En vertu de la législation antérieure, les municipalités, avec l'approbation de la province, réalisait de leur propre chef des ensembles de logements à bas loyer, par suite d'ententes conclues entre le gouvernement provincial et le gouvernement fédéral.

Les données qu'on va recueillir vont permettre à la province d'évaluer la politique proposée à l'égard du

## CALGARY: la planification urbaine à l'aide d'un ordinateur

— W. N. Dorosh

*M. Dorosh, MBA, du Golden Gate College de San Francisco, est natif de Calgary et fait partie du Service de la planification de Calgary. Il est le coordonnateur du Programme relatif au plan directeur du centre-ville de Calgary, depuis le mois de mars 1965. Il a été associé autrefois aux Development Planning Associates ainsi qu'à Wilsey, Ham and Blair pour la réalisation de projets relatifs à l'utilisation des terrains et à la planification économique.*

A Calgary, en Alberta, la planification dans le domaine du transport et dans celui de l'utilisation du terrain s'est développée pendant longtemps séparément. Puis, en 1965, le besoin pressant de préparer des plans relatifs au transport et à l'utilisation du terrain en vue de réaliser un programme

L'accroissement très rapide de Calgary au cours des 20 dernières années a occasionné des problèmes sérieux de planification aux dirigeants municipaux.

Les prévisions actuelles de planification urbaine à longue échéance sont fondées sur une augmentation de la population actuelle de 323,289 âmes à plus de 774,000 en 1986.



à longue échéance de 20 ans, a nécessité le rapprochement de ces deux aspects de la planification au niveau municipal. Le mariage a été effectué au moyen de l'ordinateur électronique — cet instrument de planification dont la ville de Calgary se sert maintenant pour intégrer tous les aspects de la planification qu'elle doit entreprendre et pour prévoir ses besoins publics futurs.

Lorsque l'étude sur le transport dans la région de Calgary a été commencée, les experts en circulation au service de la ville, Alan M. Vorhess and Associates de Washington, D.C., ont recommandé de combiner les deux programmes. L'utilisation actuelle et future du terrain influe sur le volume de transport et sur le mouvement de la circulation d'une partie de la municipalité à l'autre. D'autre part, les réseaux de transport produisent un effet important sur l'utilisation des terrains — c'est-à-dire que des modes d'accroissement et des densités différentes peuvent découler de voies de transport différentes et du volume varié de circulation et de transport qui s'effectue.

En 1963, le Conseil a approuvé un plan général d'aménagement de la ville qui ne comprenait pas toutefois la zone centrale. Il faut admettre que les données historiques sur l'utilisation du terrain et les modes de transport étaient plutôt déficientes mais il ne servait à rien de faire compiler des données par les urbanistes et les ingénieurs sans qu'ils établissent un rapport entre leurs besoins réciproques. On ne pouvait pas amorcer le programme de planification en se servant d'ordinateurs à moins de combiner les deux aspects et l'ordinateur électronique était le moyen tout désigné pour uniformiser cette compilation des données.

Lorsqu'au début, on a perfectionné les ordinateurs, on a dit que dix de ces machines suffiraient à résoudre tous les problèmes du monde et qu'on s'en servirait aussi probablement pour effectuer la planification de nos villes. Il existe maintenant plusieurs milliers d'ordinateurs au Canada, mais ce n'est que récemment qu'on s'en est servi

à des fins de planification, c'est-à-dire pour prévoir les besoins futurs sur lesquels sont fondées les décisions relatives à la planification.

A Calgary, la première chose à faire était de s'assurer de la nature des données dont on avait besoin pour alimenter l'ordinateur. Une fois que ces données seraient recueillies, nos experts pourraient développer les modèles de formules mathématiques nécessaires pour établir des rapports entre les données et les tendances d'accroissement de la ville. L'ordinateur pourrait alors mathématiquement et logiquement évaluer l'accroissement des diverses zones de la ville au cours de la période de planification de vingt ans.

De cette façon, on pourrait observer l'effet des diverses méthodes de planification s'appliquant à l'utilisation du terrain et au transport et l'on pourrait analyser le volume de circulation et la densité de la population. Il deviendrait alors possible de concevoir des plans d'utilisation du terrain et des modes de transport désirables en vue de répondre aux besoins suscités par l'accroissement futur de la ville d'une façon analytique.

On a utilisé au total plus de 1.5 million de cartes pointonnées pour faire l'ordination des données relatives au programme de Calgary. Aux fins de cette ordination, on a divisé la ville en 413 zones relativement petites de circulation, ce qui a permis d'évaluer avec une certaine subtilité le volume de circulation et l'effet de l'utilisation du terrain environnant sur la circulation.

Les données recueillies sur chaque zone de circulation ont été divisées en 35 catégories différentes d'information. Ces catégories et facteurs variables se rangeaient sous des en-têtes tels que population, nombre de véhicules, revenu moyen des familles, bâtiments et genres de bâtiments, zoning existant, genre d'emploi et qualités des zones. On a recueilli des données pour les années 1958 et 1964 que l'on a considérées comme les deux années de base pour chacune des 35 catégories déterminées.



M. Bob Harper à gauche, directeur de l'ordination des données, fait une démonstration pratique du nouvel ordinateur 360 à l'intention de la filiale locale de la Data Processing Management Association. L'ordinateur a aidé à révolutionner la planification à Calgary en permettant de faire une ordination très raffinée des données pour établir un programme de planification continue.

Pour certaines catégories, comme la population et l'emploi, on a fait un recensement total. Si nous répétons cette phase du travail, nous aurions beaucoup plus recours aux techniques d'échantillonnage adoptées par les statisticiens. Autrement, un trop grand nombre de données sont difficiles à manier et des échantillonnages pour chaque zone suffiraient probablement à fournir les réponses dont on a besoin. Cependant, la quantité considérable de données recueillies constituera une base plus sûre qui permettra de déterminer des échantillons appropriés pour de futurs programmes.

Nous avons alors préparé des manuels en vue de la compilation des données, en y indiquant en détail les genres de données dont nous avions besoin et en fournissant les directives générales nécessaires pour recueillir et évaluer ces données. De plus, ces manuels établissaient les règles de base qui devaient servir à guider ceux qui étaient chargés de chiffrer les données de façon que chaque article tel que l'utilisation du terrain soit désigné par un nombre.

Le chiffrage des renseignements provenant des recensements municipaux et fédéraux selon les zones de circulation s'est avéré une difficulté assez grande pour le personnel chargé de ce travail. Dans bien des cas, les limites des secteurs de recensement ne coïncidaient pas exactement avec les divisions établies aux fins de la planification. D'autre part, il n'y avait aucun conflit de limite en ce qui concernait les districts de circulation, vu que le département du génie s'était assuré que les zones de circulation seraient

divisées de façon à correspondre exactement aux districts.

A partir de cette phase, nous avons pu alors développer un modèle de façon de procéder ou un regroupement des formules mathématiques qui pourraient servir à déterminer l'accroissement futur et à prédire les besoins futurs de transport. Les données requises pour établir un rapport entre les facteurs comprenaient des facteurs à caractère social ainsi que des tendances d'accroissement matériel comme les changements dans la population et dans l'emploi pour chaque zone de circulation, au cours d'une période déterminée. En même temps, nous nous sommes rendu compte que des facteurs variables comme les niveaux de revenu pouvaient influer sur les prévisions d'accroissement. Les formules mathématiques relatives à l'utilisation du terrain, qui avaient été préparées pour Baltimore, sous-estimaient l'accroissement à l'intérieur et autour d'un lotissement exclusif; on a pu attribuer l'erreur à un manque de facteurs variables sûrs. On a apporté certaines subtilités dans l'établissement de nos formules mathématiques après que nos experts eurent évalué à nouveau des formules semblables préparées pour les ordinateurs à Waterbury, Connecticut.

Le modèle de formule mathématique employé pour l'utilisation du terrain à Calgary combine pour la première fois en un seul programme l'utilisation du terrain, le transport et les facteurs socio-économiques. Les formules approuvées dans le passé ont été vérifiées et trouvées précises à un pour cent près, dans la prédiction des tendances actuelles d'accroissement.

Le but de la planification par ordinateur — en dehors du fait qu'il est humainement impossible d'évaluer rapidement les 1.5 million de faits qui doivent servir à prendre une décision en matière de planification — est de faciliter la prévision des tendances d'accroissement en rapport avec d'autres situations suggérées, ce qui permet de déterminer le meilleur programme possible d'accroissement urbain. Le principal facteur variable à Calgary comprend la circulation de passage; l'un prévoit l'accroissement futur fondé sur le volume actuel de cette circulation, tandis que l'autre suppose un système efficace comprenant un droit de passage exclusif.

Le système d'utilisation du terrain employé pour le programme de Calgary est fondé sur notre calcul et sur nos essais préliminaires. On a tenté de prévoir en se basant sur ces plans, trois philosophies d'accroissement urbain — la ville centralisée, la ville décentralisée et la ville équilibrée. On a aussi tenu compte des coûts de transport, de l'importance des services, des rapports entre le foyer et le travail ainsi que des autres facteurs relatifs à la planification et au transport.

On a tenu des réunions chaque semaine pour y discuter certains points pertinents et pour examiner les avantages et les désavantages de chaque plan d'utilisation du terrain. On a analysé les systèmes de transport en rapport avec les densités prévues relativement à chaque conception d'accroissement. A la suite de cet examen, on a choisi consciemment le concept de la ville centralisée, comme fondement de notre programme d'ensemble. La décision prise par l'administration au sujet de la ligne de conduite à suivre était fondée sur le désir de conserver le centre-ville comme point central de la collectivité pour aider à payer un volume élevé de

services communautaires et assurer un revenu en taxes si nécessaire; d'autre part, l'opportunité de l'utilisation du terrain dans son ensemble contrastait avec le coût accru qu'occasionnait la distribution des services municipaux aux quartiers très étendus.

La nécessité pressante de préparer des données et des plans d'utilisation du terrain et de transport pour l'ordinateur a servi de catalyseur pour accélérer la prise de décision, l'évaluation de chaque facteur suivant son propre degré d'importance et la présentation de principes fondamentaux au Conseil et à l'ensemble de la collectivité. Les exigences précises du programme de l'ordinateur ont offert un conseil concis aux administrateurs de la ville de Calgary, qui autrement n'aurait sans doute pas été si évident ni énoncé aussi clairement.

Parmi les points de base qui ont permis d'évaluer d'autres plans à longue échéance, il y avait le volume de la circulation et du service de transit, les densités de population desservies par les services de transport, les écoles et les services publics ainsi que les distances moyennes parcourues entre les divers centres de population, le centre-ville ainsi que les facilités de commerce et de récréation.

Il a fallu prendre un certain nombre de décisions relatives à la ligne de conduite à adopter pour l'évaluation même des données. Il a fallu déterminer les utilisations de terrains et les capacités de contenance de ces terrains d'après la politique fondamentale actuelle de zoning et pendant tout le processus, on a programmé des décisions pour l'ordinateur en se fondant sur le meilleur jugement immédiat qu'on pouvait former. Nous savions que les prévisions de l'ordinateur nous indiquerait les conséquences à prévoir de notre décision relative à la ligne de conduite pour divers



L'accroissement qui se répand rapidement au centre de Calgary est symbolisé par un certain nombre de bâtiments très élevés qui se profilent dans le ciel de la ville. Le rapport définitif relatif au plan directeur du centre-ville que l'on s'attend d'obtenir cette année, fournira une indication de l'accroissement et de l'expansion futurs de Calgary ainsi qu'un cadre pour faire de cette grande ville un centre important d'affaires et de culture au Canada.



L'ensemble de la région Métropolitaine de Calgary qui fait l'objet de l'étude englobe plus de 155 milles carrés de la ville. Des maisons comme cette habitation ancienne et inférieure aux normes feront l'objet d'une étude particulière dans la révision du plan général actuel, de sorte que tout développement futur qui se fera au centre de la ville, dans les banlieues et dans les secteurs industriels sera intégré et coordonné suivant des programmes qui portent sur l'ensemble de la collectivité.

projets futurs et nous avons fait les redressements ou adaptations nécessaires dans les cas où les tendances d'accroissement prévues présentaient des difficultés.

Nous avons demandé en substance à l'ordinateur: si nous faisons cela, qu'arrivera-t-il? L'ordinateur a été notre boule de cristal; nous avons évalué des relations de cause à effet qui nous indiqueraient ce qui arriverait relativement à l'utilisation du terrain, quels seraient les rues, les services publics et les services de transit nécessaires ainsi que les endroits où il faudrait les aménager pour desservir notre future population. Cette opération a été effectuée en tenant compte des trois suppositions suivantes:

- A. Le changement dans l'emploi et dans la population dans chacun des secteurs géographiques de la ville lorsque l'accroissement se produit dans un secteur quelconque de l'économie municipale totale.
- B. La faculté de l'une quelconque des 413 zones d'attirer l'accroissement est une fonction des caractéristiques particulières de cette zone.
- C. La formule mathématique pertinente comprend des équations indépendantes simultanées, de sorte qu'en les produisant toutes simultanément, on évite le problème traditionnel qui consiste à déterminer le secteur économique dont il faut s'occuper en premier lieu.

On arrive à développer des prévisions en tenant compte d'un changement différentiel ou d'une certaine mesure de l'avantage comparatif que présente une zone particulière en vue d'y déployer une activité particulière. Ce facteur sert aussi à établir un contrôle car toutes les zones additionnées ne peuvent pas excéder la ville toute entière. En ce qui

concerne Calgary, la mesure de l'avantage comparatif pour chaque activité a été calculée pour la période de 1958 à 1964.

L'ordinateur électronique a permis aux urbanistes de Calgary d'adopter un mode de planification portant sur l'ensemble du milieu suivant un processus continu et dans les limites du cadre déterminé pour le programme en cours. On peut mettre à jour continuellement les données socio-logiques ainsi que les données sur l'utilisation du terrain et le transport qu'on a recueillies relativement à l'activité courante. On peut repasser le programme initial en y ajoutant de nouveaux facteurs variables et de nouvelles données que l'on introduit suivant les exigences et à mesure qu'on les obtient à la suite de recensements et d'études. Ainsi, notre programme de planification constitue un pas vers l'avenir qui est soumis à un contrôle constant, à mesure que de nouveaux renseignements sont disponibles.

Le véritable mérite de l'ordinateur est la vitesse — soit l'addition d'un million de nombres à la seconde — ainsi que l'étendue de son habileté logique. En dernière analyse, cependant, ce sont les urbanistes, guidés par les prévisions de l'ordinateur, par les besoins et les pratiques de la localité en cause et par un jugement sûr, qui doivent établir un rapport entre les résultats et les objectifs et le but que veulent atteindre les citoyens et leur municipalité.

Toutefois, dans une ville où la population explose au taux de 100 p. 100 au cours de chaque décennie et où il existe un danger constant de voir le voisinage se détériorer ou un danger d'accroissement déréglé, l'ordinateur, dont les possibilités d'ordination sont considérables, constitue un instrument précieux de planification. Il permet à Calgary de bénéficier de la technologie avancée et moderne pour résoudre les problèmes que le progrès lui-même a engendrés.

REGINA:

## la mise en valeur des terrains industriels

La mise à exécution du programme de rénovation urbaine de Tuxedo Parc à Regina dans un quartier résidentiel en état de décrépitude permettra de libérer une étendue supplémentaire de terrain qui pourra servir à des fins industrielles modernes. Le projet de réaménagement de 12½ acres, le premier qui soit entrepris dans la province de la Saskatchewan, prévoit l'acquisition et le déblaiement d'un certain nombre de maisons très délabrées dans les parties des rues McDonald, McAra et McKay qui portent

les numéros 1700 et 1800, soit à un mille à l'est du quartier central des affaires de la ville.

Les résidants de ce quartier vivent dans un milieu extrêmement pauvre, entouré complètement d'abattoirs, de cours à gravier, de salaisons et de compagnies d'asphalte, d'une compagnie de camionnage et d'une grande usine de montage de pièces d'acier. La majorité des logements ont été construits il y a un bon nombre d'années par des familles à faible revenu, durant des périodes de dépression économique. Enfin, en 1949, le Conseil de ville a retiré le droit d'utiliser à des fins résidentielles ce secteur et plusieurs autres secteurs semblables affectés à des fins industrielles.

On considère que plus de 80 p. 100 des 50 logements qui se trouvent dans Tuxedo Parc sont en mauvais état; 13 de



Cette vieille maison à charpente de bois est typique des maisons de Tuxedo Park à Regina. Les familles qui habitent ce quartier seront relogées alors que les logements impropre à l'habitation seront démolis et l'on aménagera le terrain de façon à agrandir le secteur industriel avoisinant.

ces logements ont déjà été abandonnés par leurs occupants par suite des procédures intentées par la ville pour condamner ces habitations. Alors que le secteur est pourvu de tous les services, 75 p. 100 des logements qui s'y trouvent n'ont pas les installations nécessaires à l'intérieur pour les soins de toilette et les soins sanitaires. Les occupants de ces secteurs sont isolés des écoles, des établissements commerciaux et des moyens de transport en commun, tandis que l'absence générale de services et d'installations communautaires ainsi que les influences débilitantes des industries avoisinantes ont été un obstacle sérieux à l'entretien et à l'amélioration des propriétés résidentielles. Il est absolument impossible de restaurer ce voisinage pour en faire un quartier résidentiel convenable vu qu'il fait essentiellement partie intégrante d'une zone industrielle plus vaste. Le Conseil a annoncé qu'il va faire l'acquisition et le déblaiement des 50 maisons qui s'y trouvent, dont 18 seront transportées en dehors des limites de la ville et remises en état de façon à servir de chalets d'été. Aucune indemnité ne sera payée pour ces habitations condamnées, destinées à être brûlées ou démolies sur place. Grâce aux paiements des frais d'expropriation et des indemnités, on pourra loger d'une façon convenable les familles ainsi déplacées, dans des logements publics et privés existants situés dans d'autres secteurs de la ville.

On estime que le coût total d'acquisition et de déblaiement s'élèvera à \$340,000. La part du coût de ce programme de rénovation urbaine que le gouvernement fédéral aura à payer, compte tenu des sommes récupérées par suite de la vente des terrains déblayés, s'élèvera à plus de \$139,000.

On pourra facilement et d'une façon profitable faire un nouveau lotissement, à des fins industrielles, des terrains compris dans les limites de Tuxedo Parc. On prévoit qu'on pourra utiliser la majorité des services municipaux actuels pour de nouvelles industries et alors qu'on va conserver d'une façon générale le tracé actuel des rues, on va quand même supprimer certaines rues et certaines ruelles. Par la mise à exécution de ce programme fédéral-provincial de rénovation urbaine, un quartier résidentiel minable va disparaître et plus de 12 acres de terrain précieux vont s'ajouter à un secteur qui est déjà l'un des quartiers industriels les plus stables de Regina.

## HAMILTON: projet pilote de restauration

*Un article intitulé «Hamilton — expérience de restauration» qui a été publié dans le numéro d'avril, mai, juin/1965 de LA RÉNOVATION URBAINE ET LE LOGEMENT PUBLIC AU CANADA a intéressé un bon nombre de municipalités. On a maintenant terminé une analyse détaillée de ce projet pilote, dont les résultats sont publiés ci-après à titre de renseignements supplémentaires sur cette nouvelle façon d'effectuer de la rénovation urbaine au Canada.*

Au début de 1964, un quartier résidentiel délabré de 260 acres à Hamilton, en Ontario, fut choisi comme emplacement du premier projet important de restauration au Canada. Le Conseil de cette ville avait déjà envisagé le projet audacieux de remettre en état l'un des plus anciens quartiers de la ville. Mais ce projet n'est devenu possible que par la mise en vigueur de l'une des modifications qui ont été apportées à la Loi nationale sur l'habitation, au cours de cette année-là.

Le programme de la ville d'Hamilton englobe la participation financière des gouvernements fédéral, provincial et municipal à un projet d'amélioration de la collectivité qui doit se réaliser en dix ans et qui comprend l'installation de nouveaux services et de nouvelles facilités par la municipalité, le déblaiement sélectif des propriétés délabrées et l'encouragement de la municipalité à la restauration par les particuliers. Les familles et les personnes déplacées par suite de l'acquisition d'un certain nombre de propriétés seront relogées dans des logements sociaux ou d'autres logements privés convenables.

L'ensemble du projet de rénovation offrait aux trois niveaux de gouvernement une occasion unique d'étudier la production de logements sociaux par l'acquisition et la restauration de propriétés résidentielles existantes. Il s'agissait là d'une nouvelle entreprise pour les gouvernements associés. Antérieurement, tous les travaux de restauration avaient été effectués par l'entreprise privée et on ne possédait aucun dossier ni aucune donnée qui pouvaient servir de guide ou de grandes lignes pour la mise à exécution de programmes de ce genre à la grandeur du pays comme le prévoyait la nouvelle législation.

La province d'Ontario a fait l'acquisition de quatre maisons situées dans des secteurs de rénovation urbaine et les a remises à la Société centrale d'hypothèques et de logement pour que celle-ci les inspecte et les restaure. Ces maisons qui étaient absolument typiques des grosses maisons qu'on construisait au début du siècle dans bien des secteurs d'Hamilton, étaient toutes des maisons à deux étages ou à deux étages et demi, à parement de brique, avec sous-sol complet. La toiture avait bien résisté aux intempéries, du fait surtout qu'on avait posé un autre genre de bardage sur le bardage de cèdre déjà en place. L'extérieur en brique était en bon état mais les garnitures de bois, les porches, les marches et les clôtures portaient bien des marques de délabrement.

Les maisons situées au 385 et au 387 de la rue Catherine à Hamilton sont deux des quatre qui ont été choisies à des fins de restauration par les gouvernements fédéral, provincial et municipal. Ces deux habitations, qui ont été complètement rénovées sont maintenant louées à des familles à faible revenu.



L'intérieur des maisons situées à 385 et 387, rue Catherine nord, était généralement en bon état d'un bout à l'autre parce que dans chaque cas l'unique propriétaire avait bien entretenu sa maison. Un peu plus loin le long de la même rue, aux numéros 405 et 523, les maisons qui avaient été transformées pour loger plusieurs familles étaient en mauvais état à cause du manque d'entretien convenable.

La Société a préparé pour chacune de ces propriétés des dessins détaillés et des listes des modifications et des réparations à effectuer qui ont servi de base à la demande de soumissions globales adressée aux entrepreneurs généraux de la région d'Hamilton. On avait estimé à \$19,700 le coût total de restauration de ces maisons. La Société a reçu quatre soumissions variant de \$26,610 à \$38,470, la plus basse étant presque \$7,000 au-dessus des estimations de la Société.

L'analyse de ces soumissions a indiqué qu'on n'avait observé aucune méthode ni aucune suite logique dans l'estimation des éléments constituants de chaque partie des travaux; les variations entre les soumissions ont donné l'impression que les soumissionnaires établissaient les prix à peu près et ajoutaient des montants pour comprendre le chevauchement des métiers et les dépenses imprévues. Les documents détaillés de soumission ont entraîné la production de soumissions élevées et empêché de soumissionner les plus petits entrepreneurs peu habitués à la phraséologie des hommes de loi, aux dépôts de sécurité et aux exigences relatives à l'exécution des travaux.

La Société a donc annulé l'appel de soumissions générales et déterminé de nouvelles estimations fondées sur la répartition des travaux de restauration entre les métiers particuliers, soit l'électricité, la plomberie, le chauffage, la charpenterie et la peinture. On a réduit les documents de soumission au point que les plans et les cahiers des charges peu détaillés étaient examinés à pied d'œuvre avec les futurs soumissionnaires et qu'on examinait aussi sur place toutes les questions, recommandations et points de discussion. On a laissé de côté la question des dépôts de sécurité pour

admettre plutôt une retenue de base de 10 p. 100 et on a laissé savoir aux entrepreneurs que les travaux seraient payés mensuellement sur demande à mesure qu'ils progresseraient.

La demande de soumissions pour les travaux d'électricité a été annoncée le 4 décembre 1964 et treize jours plus tard, les électriciens étaient à pied d'œuvre. Les soumissions distinctes pour les autres genres de travaux ont suivi à court intervalle. On a remis jusqu'à la fin de 1965 le travail extérieur non essentiel à l'occupation des maisons, comme l'installation des clôtures et la peinture. Le contrat d'électricité prévoyait l'installation d'un service de 100 ampères, de circuits et de prises de courant supplémentaires pour se conformer aux règlements municipaux. La canalisation originale était en général insuffisante; elle était caractérisée par des circuits surchargés, une isolation détériorée et insuffisante et par des panneaux distributeurs mal situés ou inexistant. Le travail était compliqué par le besoin d'approvisionnement constant d'électricité pour les calorifères. L'entrepreneur, en collaboration avec l'inspecteur local, a pu conserver une certaine partie de la canalisation, ce qui a permis de réduire les dégâts et le coût. On a exigé un certificat d'inspection pour chaque maison et cette mesure à elle seule a grandement facilité la tâche de la Société relativement à la surveillance de cette phase des travaux.

La réparation, la révision et la remise en état des systèmes de chauffage se sont effectuées en même temps que les travaux d'électricité. Les deux corps de métier ont été informés de leurs responsabilités réciproques de sorte que l'installation de nouveaux systèmes de chauffage et d'autres



Dans la maison située au 405 de la rue Catherine, que l'on a photographiée au moment où elle a été achetée, il fallait remettre la cuisine complètement à neuf et effectuer des réparations importantes dans le reste de la propriété. Le coût total des rénovations a été inférieur de \$320 aux estimations préliminaires de la SCHL.

modifications n'ont présenté aucune difficulté et ont pu être effectuées sans qu'il soit nécessaire de modifier le prix déterminé par le contrat.

Les travaux de plomberie et de charpenterie qui ont été exécutés ensuite avaient aussi été groupés pour en assurer la coordination, particulièrement en ce qui concerne la rénovation de la cuisine et de la salle de bain. Le fait de diviser ce travail en phases une fois que les réparations à l'électricité et au chauffage eurent été effectuées a permis aux soumissionnaires de mieux voir les conditions et les exigences réelles du travail à effectuer, ce qui leur a permis de faire des estimations plus raisonnables. Toute la plomberie qui était à refaire à cause de l'âge et de l'état de la tuyauterie dissimulée était impossible à évaluer. On a enlevé le plancher de la salle de bain dans les deux résidences pour faciliter l'inspection et le remplacement de la tuyauterie, ce qui a entraîné une dépense supplémentaire et imprévue de charpenterie.

On a remplacé ou restauré tous les appareils et toutes les installations à demeure de la cuisine et de la salle de bain, ce qui est des plus essentiel pour moderniser n'importe quel vieux bâtiment. On a donc conçu et installé de nouvelles armoires de cuisine, des comptoirs et des armoires de salle de bain, en conformité de cette idée. Le résultat final a été plus que satisfaisant car il a ajouté d'une façon appréciable à la valeur et à l'habitabilité des quatre maisons. On n'aurait pas pu obtenir le même effet d'ensemble uniquement en réparant les comptoirs et les facilités d'entreposage existantes.

La charpenterie intérieure comprenait aussi l'installation de nouveaux revêtements de parquets, de panneaux

muraux de gyproc et la réparation des ouvrages de bois dur.

La vibration au premier étage avait causé la détérioration assez avancée de l'enduit du plafond du rez-de-chaussée, au cours des années. Après avoir examiné la situation, on a décidé de poser des fourrures et du gyproc sur ces aires plutôt que d'essayer de les rapiécer. Les fourrures n'ont pas seulement contribué à supporter le plafond affaibli, mais elles ont aussi fourni de l'espace entre les deux plafonds pour y faire passer la nouvelle canalisation électrique.

La réparation de la quincaillerie a été une difficulté constante à cause du style et de l'âge des serrures existantes et des autres pièces de quincaillerie. Un entrepreneur très conscient et efficace est très précieux pour faire un travail de ce genre. On a constitué un approvisionnement de vieilles pièces recueillies dans les quatre maisons, que l'on a utilisées au besoin.

L'adjudication du contrat de peinture, de vernis et de papier-tenture signifiait que les travaux de restauration de l'intérieur étaient sur le point d'être terminés. Ces travaux étaient bien simples à exécuter mais il fallait quand même exercer une surveillance attentive étant donné que dans tous les travaux de ce genre il existe un parallèle direct entre le produit fini et le degré de surveillance.

Tous les travaux de réparation des maisons à l'extérieur ont fait l'objet d'une seule soumission et d'un seul contrat accordé à la fin de 1965, et une fois que ces réparations ont été terminées, on a accordé un contrat pour l'installation de clôtures. Bien que cette installation de clôtures fût assez simple à exécuter, l'établissement des limites légales constituait une autre difficulté. Non seulement y avait-il la question habituelle de satisfaire les propriétaires voisins mais une de leurs clôtures s'est effondrée durant le travail de reconstruction.

On a entrepris de réaliser ce projet de rénovation vers la fin de l'automne étant donné qu'il y avait une bonne disponibilité de main-d'œuvre durant cette période. Tous les

corps de métier n'étaient pas continuellement à pied d'œuvre, à cause de contrats d'entretien obtenus antérieurement mais les recherches qu'on a faites ont indiqué que le coût aurait été beaucoup plus élevé si les travaux avaient été entrepris au cours du printemps et de l'été.

La restauration des quatre maisons d'Hamilton a permis de déterminer clairement que dans le cas de petits projets, on obtient de meilleures soumissions de la part des corps de métier particuliers. En ce qui concerne les grands projets de logements sociaux, le concept fondamental de la documentation simple plutôt que du cahier des charges détaillé s'applique encore. Les entrepreneurs canadiens ne possèdent qu'une expérience limitée des travaux de restauration entrepris à cette échelle et en attendant qu'ils deviennent plus efficaces dans ce nouveau genre d'occupation, la documentation compliquée des soumissions ne peut que nuire grandement à leur efficacité.

Ce projet pilote a confirmé l'opinion des gouvernements fédéral, provincial et municipal, à savoir qu'on pouvait acquérir et restaurer des logements existants à un coût modique pour les transformer en logements sociaux. Les maisons d'Hamilton ont été achetées et rénovées au coût moyen de \$14,700 l'unité et elles ont été réoccupées par des locataires à faible revenu moins de quatre mois après. En plus des coûts accrus, il aurait fallu plusieurs mois supplémentaires pour occuper un espace équivalent dans une nouvelle construction avant que tout le processus de l'acquisition du terrain, de la préparation des plans, de la construction et de l'occupation n'ait été observé au complet.

**385, RUE CATHERINE NORD:**— Maison à parement de brique, 5 chambres, 2½ étages, 1806 pieds carrés d'aire de parquet habitable. Sous-sol complet, calorifère à eau chaude chauffé à l'huile, réservoir d'eau chaude à l'électricité, cuves de lessivage. Maison généralement en bon état, enduit sur latte de bois avec plancher de chêne au rez-de-chaussée et au premier étage.

|  | Coût estimatif     | Coût réel          |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>PRIX D'ACQUISITION</b>                    | <b>\$11,750.00</b> | <b>\$11,750.13</b> |
| Plomberie                                    | —                  | 46.00              |
| Peinture intérieure                          | 300.00             | 224.50             |
| Chaudrage                                    | —                  | 39.90              |
| Électricité                                  | 720.00             | 647.85             |
| Charpenterie intérieure                      | —                  | 635.67             |
| Peinture extérieure, charpenterie, cheminées | 720.00             | 1,155.00           |
| Clôture                                      | 300.00             | 247.18             |
| Nivellement, etc.                            | 75.00              | 75.00              |
| Frais d'arpentage, légaux et divers          | 625.00             | 427.10             |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>\$14,490.00</b> | <b>\$15,248.33</b> |

**387, RUE CATHERINE NORD:**— Maison à parement de brique, 3 chambres, 2 étages avec attique, 1067 pieds carrés d'aire de parquet habitable. Sous-sol complet, calorifère à air chaud par gravité chauffé à l'huile, réservoir d'eau chaude au gaz. Maison généralement en bon état, enduit sur latte de bois avec plancher de bois mou recouvert de congoléum au rez-de-chaussée et au premier étage.

|  | Coût estimatif     | Coût réel          |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>PRIX D'ACQUISITION</b>                    | <b>\$11,750.00</b> | <b>\$11,750.13</b> |
| Plomberie                                    | —                  | 32.00              |
| Peinture intérieure                          | 300.00             | 106.50             |
| Chaudrage                                    | 720.00             | 603.25             |
| Électricité                                  | 720.00             | 475.30             |
| Charpenterie intérieure                      | 660.00             | 607.29             |
| Peinture extérieure, charpenterie, cheminées | 960.00             | 1,082.85           |
| Clôture                                      | 300.00             | 247.18             |
| Nivellement, etc.                            | 75.00              | 75.00              |
| Frais d'arpentage, légaux et divers          | 625.00             | 410.70             |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>\$16,110.00</b> | <b>\$15,390.20</b> |



La résidence située au 523 de la rue Catherine, construite à l'origine comme une maison unifamiliale et transformée par un propriétaire antérieur en une maison à logements multiples, a été transformée à nouveau en maison unifamiliale.

**405, RUE CATHERINE NORD:**— Maison à parement de brique, 4 chambres, 2 étages, 1128 pieds carrés d'aire de parquet habitable. Sous-sol complet, nouveau calorifère à air chaud pulsé, chauffé à l'huile, réservoir d'eau chaude au gaz dans la cuisine. Enduit sur latte de bois, en mauvais état. Nouveau carrelage au rez-de-chaussée et au premier étage à l'exception d'une chambre et du passage du premier étage.

|  | Coût estimatif | Coût réel   |  | Coût estimatif | Coût réel   |
|--|----------------|-------------|--|----------------|-------------|
| <b>PRIX D'ACQUISITION</b>                    | \$10,000.00    | \$10,000.00 | <b>PRIX D'ACQUISITION</b>                    | \$ 9,500.00    | \$ 9,500.00 |
| Plomberie                                    | 540.00         | 310.95      | Plomberie                                    | 540.00         | 358.50      |
| Peinture intérieure                          | 300.00         | 303.00      | Peinture intérieure                          | 300.00         | 419.00      |
| Chauffage                                    | —              | 55.78       | Peinture extérieure, charpenterie, cheminées | 960.00         | 1,298.00    |
| Électricité                                  | 720.00         | 530.59      | Chauffage                                    | 720.00         | 729.60      |
| Charpenterie intérieure                      | 684.00         | 907.51      | Électricité                                  | 720.00         | 597.06      |
| Peinture extérieure, charpenterie, cheminées | 480.00         | 595.75      | Charpenterie intérieure                      | 840.00         | 880.63      |
| Clôture                                      | 300.00         | 247.18      | Clôture                                      | 300.00         | 247.18      |
| Nivellement, etc.                            | 75.00          | 75.00       | Nivellement, etc.                            | 255.00         | 255.00      |
| Frais d'arpentage, légaux et divers          | 625.00         | 378.46      | Frais d'arpentage, légaux et divers          | 625.00         | 459.55      |
| <b>TOTAL</b>                                 | \$13,724.00    | \$13,404.22 | <b>TOTAL</b>                                 | \$14,760.00    | \$14,744.52 |

## **L'activité au Canada**

Le Conseil de ville de **Humboldt** en Saskatchewan a autorisé des études techniques relatives à un projet fédéral-provincial visant l'aménagement de certains terrains qui ont été achetés dernièrement des Soeurs de Sainte-Elisabeth. On a avisé le Conseil que la manière la plus économique de diviser le terrain en lots à bâtir serait de former une association avec la Société centrale d'hypothèques et de logement qui fournirait 75 p. 100 du coût et avec la province qui en fournit 20 p. 100, alors que la municipalité n'aurait à payer que 5 p. 100.

L'Ontario Housing Corporation a informé la ville de **Brantford** en Ontario que 50 logements sociaux seront construits ou acquis en différents endroits de la municipalité afin d'être loués à des familles à revenu modique. Ce complexe de logements, que l'on se propose d'aménager grâce à une aide du gouvernement fédéral et de la province, comprendra 25 logements à trois chambres, 20 à quatre chambres et 5 à cinq chambres; tous ces logements devraient être parachevés et occupés au plus tard à la fin de cette année.

Le Conseil de ville de **Brockville**, en Ontario, a soumis au ministère des Affaires municipales de l'Ontario et à la Société centrale d'hypothèques et de logement, un projet d'étude de rénovation urbaine qui doit englober toute la ville et qui doit coûter \$18,000. Un incendie considérable qui a détruit une partie d'un pâté de maisons de la rue King, qui est l'artère principale de Brockville, a rendu plus urgent le besoin d'une étude de rénovation urbaine.

La ville de **Sherbrooke**, au Québec, a proposé d'effectuer une étude de rénovation urbaine au coût de \$50.000. Cette étude qui porterait sur toute la ville, serait financée par les gouvernements fédéral et provincial. Le Conseil de ville est en train d'organiser des rencontres avec les représentants des gouvernements fédéral et provincial afin d'étudier cette recommandation avant de soumettre une demande officielle d'aide financière.

On indique dans un rapport intérimaire relatif aux problèmes du logement à **Surrey**, en Colombie-Britannique, que la municipalité aura besoin de 4,000 appartements au plus tard en 1981, alors qu'elle en compte 488 présentement. Cette étude a été entreprise à la demande de la Commission scolaire de Surrey et d'autres groupes qui s'intéressent à cette question, afin d'étudier à fond les effets de la construction d'appartements et de logements économiques pour les familles à revenu moyen et modique.

Le Conseil de ville de **Kitchener**, en Ontario, a approuvé la construction de 105 logements à loyer modique qui seront situés dans deux secteurs séparés de la partie est de la ville. Ces complexes de logements, que l'on destine aux familles à revenu modique dont on exigera un loyer en proportion de leur revenu, seront financés grâce à un prêt égal à 90 p. 100 de la valeur, consenti en vertu de la Loi nationale sur l'habitation. Ces logements qui comprennent de trois à cinq chambres seront construits en blocs de cinq ou six logements.

La Commission d'urbanisme, le Comité de rénovation urbaine et le Comité de coordination technique de **Guelph**, en Ontario, ont tenu une assemblée conjointe afin de discuter de l'à-propos d'effectuer trois études municipales en même temps. On a déjà commencé deux de ces études en vue d'effectuer une enquête sur l'utilisation du terrain ainsi que sur les besoins de transport. Si la ville consent à entreprendre une étude de rénovation urbaine englobant toute la municipalité, ce sera une des rares occasions au Canada où l'on effectue en même temps trois études fondamentales d'urbanisme.

On doit commencer incessamment la préparation d'un programme de rénovation urbaine du secteur de 90 acres de la rue Selby dans la partie sud de **Westmount**, au Québec. Cette étude du secteur borné par l'avenue Atwater, la rue Sainte-Catherine, le chemin Glen et le terrain du CPR, les rues Hallowell et Saint-Antoine, durera environ six mois et coûtera \$45,000. La Société centrale d'hypothèques et de logement fournira la moitié du coût de préparation de ce programme tandis que la ville de Westmount fournira le reste.

Le Comité d'aménagement et d'utilisation des terrains du conseil de ville de **Moncton**, au Nouveau-Brunswick, a demandé à la Société centrale d'hypothèques et de logement d'approuver l'extension du programme de rénovation urbaine de cette ville afin d'y inclure l'hôtel de ville. Cette demande fait suite à l'opinion émise par le **maire L. C. Jones** suivant laquelle le nouvel hôtel de ville pourrait être parachevé à la fin de la présente année.

On est en train de préparer un règlement, qui déterminera les normes minimales d'habitation visant à assurer un logement convenable aux familles et aux personnes qui sont forcées de vivre dans des habitations insuffisantes, afin de le soumettre au Conseil de ville de **London**, en Ontario. **Le médecin-hygiéniste, le docteur D. A. Hutchinson**, a déclaré que ce règlement va éliminer les logements non conformes aux normes mais qu'il faut prendre d'autres mesures pour remplacer ces logements afin de fournir de meilleurs logis aux familles déplacées.

Selon **M. Len Milne, directeur de l'urbanisme de Peace River, Grande Prairie**, en Alberta, va avoir besoin bientôt de planification urbaine. Lors d'une causerie qu'il a donnée au club Rotary de Grande Prairie, M. Milne a fait remarquer que la rénovation urbaine formera une partie importante de l'activité des municipalités canadiennes durant quelques années à venir et que les municipalités de l'Alberta peuvent obtenir maintenant une aide du gouvernement fédéral et de la province afin d'entreprendre ces programmes de reconstruction.

La construction d'un complexe de logements à **Toronto**, pour les patients qui souffrent de paralysie cérébrale, sera financée grâce à un prêt fédéral égal à 90 p. 100 de la valeur, obtenu par l'entremise de la Société centrale d'hypothèques et de logement. Ce complexe, qui sera la propriété de l'Adult Cerebral Palsy Institute du Toronto Métropolitain, logera 53 adultes qui ne peuvent recevoir les soins nécessaires à la maison.

**Le ministre des Affaires municipales du Québec, M. Pierre Laporte**, a annoncé qu'un comité spécial est en train de préparer à **Québec** un plan de construction de 500 logements à loyer modique qui seront situés un peu partout dans la municipalité. La construction de ces logements, qui doit commencer à la fin de la présente année, sera financée par les gouvernements provincial et fédéral. M. Laporte a annoncé cette nouvelle à la suite d'entretiens relatifs à l'urbanisme qu'il a eus avec M. Gilles Lamontagne, maire de Québec.

Plus de 100 personnes de la région des Grands Lacs qui sont intéressées à l'habitation se sont réunies à **Windsor**, en Ontario, pour étudier la législation et la programmation relatives aux logements sociaux et à la rénovation urbaine du point de vue de la province et des municipalités. Les visiteurs qui étaient des représentants de l'**Ohio**, de l'**Indiana** et du **Michigan** ainsi que des membres de la National Association of Housing and Redevelopment ont fait à Windsor le tour de divers complexes d'habitats et de diverses zones de rénovation une fois cette réunion terminée.

La Société centrale d'hypothèques et de logement est en train de préparer deux plans séparés de complexes de logements à revenu modique d'un coût estimatif de 1.6 million de dollars pour la ville de **Sydney** en Nouvelle-Ecosse. Des esquisses de 50 logements en terrasse, qui doivent être situés dans le secteur du quai Whitney, ont été approuvées en principe tandis qu'on est en train d'étudier les plans préliminaires de 50 logements pour le secteur Ashby.

L'Ontario Housing Corporation fait une enquête pour savoir si les loyers des logements sociaux qui représentent 30.2 p. 100 du revenu des locataires sont une charge trop lourde pour ceux-ci. Lorsqu'il a annoncé cette nouvelle, **le ministre des Affaires économiques et du développement de l'Ontario, M. Stanley Randall**, a dit que les loyers vont de 23.9 p. 100 pour les familles dont le revenu est de \$189 par mois à 30.2 p. 100 pour celles qui gagnent \$479 par mois. Cette étude a été entreprise spécialement pour les familles nombreuses qui ne peuvent pas trouver un autre logement.

**Le maire A. W. Toone** a déclaré que le projet de réaménagement de la Place du Centenaire de **Victoria**, en Colombie-Britannique, avait augmenté la valeur des propriétés de 75 à 250 p. 100. En faisant rapport au Conseil en sa qualité de président du Comité d'aménagement, il a fait remarquer que ce programme de 3.5 millions de dollars entrepris par la municipalité, qui comprend un hôtel de ville, un théâtre civique, un parc de stationnement, un mail commercial, un poste de police, un centre pour les citoyens âgés, et qui est caractérisé par une fontaine et une place aménagée en jardin, avait réussi à rajeunir ce quartier d'affaires en voie de devenir bien terne et déprimant.

**L'Agence centrale du logement d'Hamilton**, en Ontario, qui coordonne les demandes de logements à bas loyer dans cette ville, est actuellement en pleine activité. Lors des cérémonies d'inauguration, **le greffier M. E. A. Simpson** a affirmé que l'Agence qui conserve les listes complètes de logements libres à louer, ferait parvenir à l'agence de logement appropriée les demandes reçues des pensionnaires et des familles à faible revenu. Dans le passé, les requérants devaient soumettre leur demande à chacune des agences de logements d'Hamilton.

La Commission de logement de **Corner Brook**, Terre-Neuve, a terminé l'inventaire des terrains de la municipalité; la ville se prépare actuellement à faire des recommandations pour la construction de 200 logements à loyer subventionné comme première phase de son programme de logements à bas loyer. Une fois qu'on aura obtenu l'autorisation de la province d'exproprier les terrains nécessaires, on demandera à la Société centrale d'hypothèques et de logement de dresser

les plans des logements à construire et d'accorder une aide financière à cette fin.

La ville d'**Oshawa** en Ontario a commencé une série de relevés en vue d'élaborer un règlement visant les normes minimales d'habitation. Les études comprendront l'analyse des dossiers du bureau de l'Hygiène et de l'Evaluation, ainsi que la préparation d'une modification au plan officiel de la ville. On prévoit que cette législation, qui doit être approuvée par la Commission d'urbanisme, le Conseil de ville et le Ministère des Affaires municipales, aura pris une forme définitive d'ici quelques mois.

Le Conseil de ville de **Prince Albert**, en Saskatchewan, a demandé au gouvernement fédéral et à la province d'approuver la tenue d'une enquête en vue de construire 30 logements à bas loyer sur la 28e Rue entre les 5e et 6e Rues. Le Conseil examine aussi l'opportunité de donner suite à un projet fédéral-provincial d'aménagement de terrain dans un autre secteur de la municipalité afin de fournir des terrains munis de tous les services pour la construction de maisons qui devront appartenir à des particuliers.

Une campagne nationale pour l'aménagement de centres communautaires dans les projets de logements sociaux, a été lancée par la St. Christopher House à **Toronto**, en Ontario. **M. John Haddad, directeur exécutif** du Wales Avenue Neighborhood Center a demandé l'appui des autres associations de bon voisinage de tout le Canada afin que des changements soient apportés à la Loi nationale sur l'habitation pour constituer un fonds à cette fin.

**Deux ministres du gouvernement de l'Île du Prince-Édouard, l'honorable Henry W. Wedge et l'honorable Hubert MacNeill** préparent un rapport sur les besoins de logements à bas loyer dans cette province, après avoir fait une tournée des complexes de logements fédéraux-provinciaux au Nouveau-Brunswick et en Nouvelle-Ecosse. Une étude portant sur les familles à faible revenu est la prochaine phase du programme général qui a commencé par la construction de logements pour les personnes âgées et qui s'est poursuivi par la construction de foyers où l'on prodigue des soins spéciaux.

Le Conseil du **Township de Teck**, en Ontario, a annoncé la construction de 30 logements sociaux à **Kirkland Lake** dans un avenir prochain. Ces logements, dont 90 p. 100 du coût total sera financé en vertu de prêts consentis aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, doivent être construits sur six emplacements différents dans cette municipalité. L'an dernier un projet de construction de 15 logements sur le même emplacement, avait été l'objet de nombreuses protestations, ce qui a entraîné la révision des plans pour assurer que les logements en question seraient situés dans plusieurs secteurs différents.

Son Honneur le maire Joseph Palyga de Trail, en Colombie-Britannique, a dévoilé les plans préliminaires d'un programme impressionnant de rénovation urbaine du quartier des quais de la ville. Ce programme aura pour but de remettre à neuf un quartier actuellement en décrépitude. On demandera aux gouvernements fédéral et provincial de verser des contributions aux termes de la Loi nationale sur l'habitation et de la législation complémentaire, afin d'aider à l'acquisition de la zone et à la démolition des propriétés qu'on ne désire pas conserver. Les terrains libérés seront employés à des fins de réaménagement commercial, ainsi qu'à l'aménagement de parcs et d'un garage de stationnement à plusieurs étages.

La ville de Windsor, en Ontario, a informé l'Ontario Housing Corporation qu'il était nécessaire d'aménager 381 logements supplémentaires pour les personnes âgées dans la municipalité. Ces constatations ont été présentées à la suite d'une demande de l'OHC d'établir le besoin d'un ensemble de 214 logements pour les personnes âgées dans la zone de réaménagement n° 2, grâce à une aide financière obtenue aux termes de la Loi nationale sur l'habitation.

L'honorable J. B. Carroll, ministre du Bien-être du Manitoba a annoncé que le gouvernement provincial allait faire des paiements de principal et d'intérêt au compte d'un prêt obtenu aux termes de la Loi nationale sur l'habitation afin de permettre la construction d'un immeuble du type foyer ou pension pour dames dans le nouveau complexe du YWCA situé place Webb à Winnipeg. La résidence de cinq étages qui sert à loger des jeunes filles célibataires sera agrandie par la construction d'un second bâtiment sur le même emplacement qui renfermera le club, la salle à manger, le gymnase et la piscine.

Un nouveau plan officiel pour Toronto, maintenant à l'état d'ébauche finale, conseille que des dépenses annuelles d'un million de dollars soient faites pendant 15 ans afin de faire disparaître les logements délabrés et de conserver de vastes zones de logements unifamiliaux. Les terrains ainsi déblayés pourraient servir d'emplacement à la construction de 62,000 appartements et maisons de rangée. Si le Conseil municipal l'accepte, ce plan, qu'on a mis plus de deux ans à préparer, remplacera ceux qui existent depuis 1949.

Le comité de gérontologie a recommandé qu'on modifie la manière de penser et le mode d'aide qu'il faut accorder au million et demi de personnes âgées au Canada. Ces recommandations, qui pourraient atteindre tous les niveaux du gouvernement, les patrons et les particuliers, comprennent des dispositions pour qu'on accorde une aide plus considérable aux propriétaires qui entrent dans la catégorie des personnes âgées, une allocation de fonds aux termes de la Loi nationale sur l'habitation pour la construction et l'agrandissement des maisons de santé ainsi que des contributions et des prêts sans intérêt pour la construction de logements pour les vieillards.

L'expert conseil de l'Office de la planification, M. Kent Barker, a conseillé aux employés de l'Office de la planification et de l'urbanisme du Conseil municipal de Cornwall, en Ontario, de former un conseil consultatif sur la rénovation urbaine. Agissant au nom du Conseil municipal, le comité consultatif proposé devrait préparer les plans d'exécution des projets de rénovation urbaine suggérés à la suite de l'étude de rénovation urbaine de Cornwall et recommander qu'on prévoie des dispositions dans le plan officiel afin d'encourager un nouvel aménagement.

L'honorable David Boldt, ministre du Bien-être pour la Saskatchewan a annoncé que la province allait verser des contributions d'un montant de \$158,000 pour aider à la construction de logements pour les personnes âgées à North Battleford, Porcupine Plain, Melfort et Hudson Bay. Ces contributions représentent 20 p. 100 du coût de la construction de ces ensembles de logements. Ce projet est patronné entre autres par les municipalités de Prairie, Buffalo, North Battleford, Battle River, Meota, Porcupine Plain, Pleasantdale, Star City, Fletts' Springs, Willow Creek et Kinistino; les villages de Denholm, Meota, Ruddell et Porcupine Plain; les villes de Battleford, Melfort et Hudson Bay; la ville de North Battleford et la Zone d'aménagement des services n° 994.

Les hommes d'affaires et les membres des professions libérales de St. Catharines, en Ontario, ont assisté à un séminaire sur la rénovation urbaine organisé par le Comité des affaires publiques de la Chambre de commerce de l'endroit. Ce séminaire a été organisé parce que la rénovation urbaine à St. Catharines est devenue un sujet de la plus haute importance pour le quartier des affaires de la ville. Parmi les orateurs, on comptait M. John Brown, du ministère des Affaires municipales de la province, M. Bill White, directeur de la planification de la ville et M. John Stacey, gérant de la SCHL.

Son Honneur le maire Gilles Lamontagne de la ville de Québec a annoncé la formation d'un Comité de déblaiement des taudis en vue d'étudier des programmes de démolition et de remplacement des logements délabrés. Le Comité, sous la direction des échevins MM. Emile Robitaille et Alfred Roy, est formé du docteur Jacques Roussel, du docteur Bertrand Rousseau, ainsi que de MM. Yves de Beaumont, André Leclerc, Clovis Auclair et Emile Bernard, tous membres des divers départements de services publics de la ville.

Le Township de Chinquacousy de Brampton, en Ontario, a envoyé MM. James Beatty, avocat de la ville, Kenneth Comyns, ingénieur du township et Norman Pearson, urbaniste conseil, faire un voyage de deux semaines pour étudier le développement d'une ville nouvelle à Londres, Paris, Stockholm et Hambourg. Cette équipe d'étude de trois membres a entrepris ce voyage en Europe parce que l'expérience en urbanisme et en aménagement urbain du Township de Chinquacousy ne se compare à rien de semblable en Amérique du Nord.

Les échevins de Vancouver en Colombie-Britannique ont approuvé une étude en vue de déterminer l'effet produit sur les familles délogées par suite des programmes de réaménagement urbain. Les constatations résultant de cette étude permettront de donner aux urbanistes des renseignements sur le genre de logement préféré par les familles délogées et sur le besoin de leur verser une compensation autre qu'une rémunération financière pour leur expropriation.

A la fin de 1966, l'Ontario Housing Corporation compte avoir 10,310 logements sociaux disponibles ou en construction, dans le Toronto Métropolitain, ce qui sera égal à la production totale d'habitations subventionnées dans tout le Canada avant la formation de cette société. Il y a seulement un an qu'on a demandé à l'OHC de pourvoir la région métropolitaine de 4,500 logements avant 1967, mais l'OHC a découvert plus tard que le besoin de logements pour les personnes à faible revenu était beaucoup plus grand qu'on ne pouvait d'abord l'imaginer.

A Saskatoon, on est en train de faire, à l'aide d'une calculatrice, l'ordination des données relatives à tous les bâtiments commerciaux et industriels de Brandon, au Manitoba, durant le stade initial de la préparation d'une étude de rénovation urbaine à Brandon. L'étude porte aussi sur les règlements et les codes actuels ainsi que sur l'évaluation de la capacité administrative, technique et financière de la Municipalité pour entreprendre des programmes de rénovation urbaine.

Le Conseil de ville de **Tilbury**, en Ontario, étudie présentement un projet de construction d'un ensemble de logements du type appartement pour personnes âgées, grâce à des services spéciaux offerts au prix coûtant par la Twin Pines Apartments Limited des United Cooperatives d'Ontario. La Société centrale d'hypothèques et de logement aide à la réalisation du programme au moyen d'hypothèques à long terme et à bas intérêt, s'élevant jusqu'à 90 p. 100 du coût. Le gouvernement provincial, au moyen d'une contribution et les United Cooperatives, à titre de parrains, fournissent une part égale de la mise de fonds nécessaire pour payer le reste du coût de chaque ensemble.

Le conseil de ville de **Calgary** en Alberta étudie un programme de rénovation urbaine de 1.7 milliard de dollars réparti sur 20 ans, qui a pour objet de rajeunir les secteurs de l'est de la Municipalité. D'autre part, en vue du réaménagement du centre-ville, qui sera marqué par la réalisation d'une série de projets annoncés récemment, on entrevoit des projets de construction privée d'une valeur de plus de 75 millions et un programme d'acquisition et de déblaiement de 23 millions qui sera entrepris par les trois gouvernements.

Certaines municipalités du comté de **Waterloo**, en Ontario, projettent de construire 199 logements à bas loyer au cours des deux prochaines années, avec l'aide de l'Ontario Housing Corporation et de la Loi nationale sur l'habitation. On prévoit que le projet de 105 logements de la ville de **Kitchener** sera terminé en novembre. A **Waterloo**, on songe présentement à construire 24 logements tandis que la ville de **Galt** étudie des projets en vue de réaliser 30 logements pour les personnes âgées et un ensemble de 40 logements à bas loyer.

On a retenu les services d'urbanistes conseils afin de préparer un programme de rénovation urbaine au coût de \$36,000, à **Sydney**, en Nouvelle-Ecosse. Les gouvernements provincial et fédéral ont maintenant approuvé le programme qui a pour objet 110 acres du centre-ville.

Un entrepreneur particulier a offert de construire un immeuble d'appartements de 255 unités à bas loyer au cœur même de Toronto, pour le louer à la Commission de logement de **Toronto**. Dans cet immeuble qui serait situé immédiatement en face du complexe fédéral-provincial de logements de Moss Park, les loyers des magasins situés au rez-de-chaussée contrebalanceront les déficits causés par les étages réservés aux résidences que la Commission aurait à gérer. Le Bureau des commissaires a demandé au Département du Commissaire des finances d'étudier cette proposition et de présenter un rapport complet à ce sujet.

Le Conseil de ville de **White Rock**, en Colombie-Britannique, a doublé ses prévisions budgétaires relatives à l'urbanisme pour 1966 en vue de mettre à exécution un plan d'ensemble qui s'applique à la municipalité. Son Honneur le **Maire Harry Douglass** a indiqué qu'une fois que le rapport complet d'urbanisme aura été accepté et approuvé, le Conseil sera en mesure d'étudier la programmation détaillée de la rénovation urbaine.

Les gouvernements fédéral et provincial vont aménager 97 acres de terrain vague à **Brockville**, en Ontario, en vue d'en tirer 141 terrains où l'on pourra construire des résidences et que l'on vendra à des futurs propriétaires; ce projet constituera la première phase d'un projet de lotissement de 324 terrains. Les coûts seront répartis entre la Société centrale d'hypothèques et de logement et le gouvernement de l'Ontario à raison de 75 p. 100 et 25 p. 100 respectivement. L'Ontario Housing Corporation s'occupera de demander et de recevoir les soumissions pour l'installation de tous les services municipaux dans ce lotissement.

Les colloques tenus au sujet de la rénovation urbaine à **North Battleford**, **Moose Jaw** et **Weyburn**, en Saskatchewan, marquent le début d'une série de réunions qui seront organisées au niveau municipal à travers tout le pays par la Société centrale d'hypothèques et de logement et par les gouvernements provinciaux. Le nombre de personnes présentes à chacune de ces rencontres s'élève à environ 40 ou 50 ; il est constitué de figures dominantes du monde des affaires et du monde professionnel qui viennent des municipalités environnantes. Les délibérations portent surtout sur l'aide financière et technique que les municipalités peuvent obtenir du gouvernement fédéral et du gouvernement provincial pour réaliser des projets de logements sociaux et de rénovation urbaine.

Le Conseil du **township de Mount Joy**, en Ontario, a adopté un règlement municipal autorisant la préparation d'un programme de rénovation urbaine portant sur 60 acres qui renferment 80 maisons situées dans le lit majeur de la Rivière Mattagami. Le coût de cette étude estimé à \$7,300 serait financé par une contribution de 50 p. 100 du gouvernement fédéral tandis que le reste serait à la charge du gouvernement provincial et du township.

La Société centrale d'hypothèques et de logement ainsi que les gouvernements provincial et municipal ont adjugé un contrat pour la construction de 24 logements jumelés à bas loyer à **Yarmouth**, en Nouvelle-Ecosse. On prévoit que les 12 bâtiments, les premiers de leur genre qui soient construits à Yarmouth, en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, seront prêts à être occupés vers la fin de l'année.

Son Honneur le **Maire Robert Fray**, de **Kingston**, en Ontario, dans son discours inaugural au Conseil de ville a insisté pour que l'on songe sérieusement à construire 100 logements à bas loyer répartis dans toute la municipalité pour faire suite aux recommandations de l'Ontario Housing Corporation. Le Maire a aussi annoncé qu'on allait commencer avant longtemps la construction de 30 logements pour les citoyens âgés.

Les membres de la **Buckley Valley Senior Citizens' Housing Association** de **Smithers**, en Colombie-Britannique, ont revisé les plans préliminaires d'un complexe de logements comprenant 14 unités pour les citoyens âgés. Les plans du bâtiment qui portera le nom de Pioneer Place, prévoient la construction d'un foyer pour 12 personnes, de deux logements à une chambre, d'une salle de détente et de facilités de lessivage en forme d'un carré autour d'un jardin central. Le coût estimatif de \$120,000 serait payé grâce à une souscription faite localement, à des subventions du gouvernement provincial et à un prêt à faible intérêt consenti par la Société centrale d'hypothèques et de logement.

Un échevin d'**Hamilton**, en Ontario, M. **Malcolm Cline**, a laissé entendre que les préposés à la rénovation urbaine dans la municipalité devraient examiner la possibilité d'installer sous terre tous les fils dans les zones de rénovation urbaine du nord et du centre de la ville. Faisant remarquer que la Loi nationale sur l'habitation prévoit une aide financière pour des programmes de ce genre, M. Cline a recommandé que l'on profite entièrement de ces dispositions afin d'assurer que la canalisation des services puisse se faire sous terre pour tous les bâtiments.

Le **conseiller municipal**, M. **Walter Carter**, de **St-Jean**, Terre-Neuve, a recommandé qu'on crée un département municipal de la rénovation urbaine et du développement industriel afin d'assurer que la ville puisse obtenir toute l'aide financière et technique possible prévue par la Loi nationale sur l'habitation et en vue de coordonner tous les efforts pour favoriser l'industrie. Un département de ce genre serait impliqué dans beaucoup de négociations et exigerait la nomination d'un administrateur à plein temps. Le Conseil a consenti à étudier cette proposition sans tarder.

La ville de **Gore Bay**, en Ontario, a pris une option sur des terrains choisis en vue de la construction d'un foyer pour personnes âgées, qui sera financée aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, et a demandé à l'Ontario Housing Corporation la permission de tracer les plans préliminaires du projet. Ce besoin de logements a été créé par le nombre croissant de personnes âgées qui viennent s'établir à Gore Bay pour y prendre leur retraite et qui trouvent que les loyers sont trop élevés pour leurs moyens financiers.

**urban  
renewal  
and  
public  
housing**

**in  
Canada**

**April, May, June / 1966**

**Central Mortgage and Housing Corporation**





# **URBAN RENEWAL**

## **and PUBLIC HOUSING**

### **in Canada**

Volume 2 Number 2



#### Contents - 2nd Quarter, 1966

Page

Canada:

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| community improvement program ..... | 2 |
|-------------------------------------|---|

Nova Scotia:

|  |   |
|--|---|
| sweat equity builds low-cost homes ..... | 3 |
|--|---|

North Battleford:

|   |   |
|---|---|
| eliminating substandard accommodation ..... | 6 |
|---|---|

Calgary:

|  |   |
|--|---|
| churchill park scheme first in Alberta ..... | 8 |
|--|---|

Halifax:

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| ten-year dream being realized ..... | 8 |
|-------------------------------------|---|

Vancouver:

|   |    |
|---|----|
| part III — 20-year urban renewal plan ..... | 10 |
|---|----|

Canada:

|   |    |
|---|----|
| new housing and urban renewal legislation ..... | 13 |
|---|----|

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Canadian Activity ..... | 14 |
|-------------------------|----|

|   |    |
|---|----|
| Statistics / Données statistiques ..... | 17 |
|---|----|

Photo opposite: Flin Flon, Manitoba.

URBAN RENEWAL and PUBLIC HOUSING in Canada, a quarterly publication of Central Mortgage and Housing Corporation, is authorized as second class matter by the Post Office Department and for payment of postage in cash.

Inquiries should be directed to Information Division, Central Mortgage and Housing Corporation, Ottawa.

## CANADA: **community improvement program**

The concept of a clean, beautiful and enjoyable Canada is embodied in the Community Improvement Program, a major nationwide project of Canada's Centennial Commission. Its objective is to involve every Canadian in active participation to improve and nourish environment and community, too often abused by the quick hand of progress.

The campaign is essentially a series of local projects and schemes to develop current natural assets and discourage continued existence of unfortunate physical deterioration. Making the national beautification program work is based on the element of group and individual contribution — the energy, enthusiasm and effort of every community and all Canadians.

Guidance, assistance and support for these efforts is provided by Centennial Committees at Federal, provincial and municipal levels. It is at the local level, of course, that the actual program takes place, as it falls to the Community Improvement Committee of the local Centennial organization to provide the required initiative. Without this initial action and concern, the nationwide program will not work.

In April 1966, reflecting concern to improve the national environment, the Centennial Commission conducted a national seminar in Ottawa for more than 250 leaders of the three levels of government and also national and local organizations representing all areas of the country.

Delegates outlined their specific goals in the overall program and concentrated attention on control of outdoor advertising, landscaping, general improvement of open spaces and parking lots, proper use of existing subdivision lands; and paint-up, clean-up and anti-litter campaigns. The intensive discussions highlighted need for community improvement projects of all kinds and delegates returned to their areas to continue planning, research and action in their local programs.

There are three action sectors to every local community beautification campaign — firstly, improvements by individual householders and entrepreneurs; secondly, group action involving residential or business blocks or a small community and finally, action taken by a municipality through its elected representatives. Work on a municipal scale is also being undertaken by Boards of Trade, professional groups, women's organizations and similar committees, but ideally all these types of action are complementary elements of a total and comprehensive plan.

This September the Centennial Commission and Central Mortgage and Housing Corporation will initiate a cross-Canada series of community beautification meetings. Open to every interested citizen, the sessions will emphasize the need to improve the Canadian environment, offer selected literature and provide impetus for the organization of local beautification and improvement committees. Community Improvement Manuals, prepared by the Commission and encompassing 45 general subjects and sub-topics will also be distributed. The illustrated and bilingual Manuals are index-boxed to give an automatic breakdown of subject matter into sections and projects for easy reference.

Regional and provincial seminars will be held early in 1967 to give formal direction and assistance to local Community Improvement Committees now in existence and to those arising from community beautification meetings. Programs, projects and schemes of these committees will be assessed so support and guidance by the Commission and Corporation will have the greatest effect.

The Community Improvement Program, perhaps more than any other Centennial project or national endeavor in recent years, enables participation by all Canadians. The total campaign simply concentrates on the themes: clean-up, fix-up, light-up, paint-up, decorate, disguise, landscape, co-ordinate and plan. In the achievement of these objectives Canada will be a better land for its visitors, its citizens and its descendants.

## NOVA SCOTIA: sweat equity builds low-cost homes

— R. L. Stailing

*Mr. Stailing is Chairman of the Nova Scotia Housing Commission, a member of the City of Halifax Tax Appeal Court and owner of Stailing Real Estate Service, one of the oldest real estate firms in Halifax. Born and educated in Halifax, Mr. Stailing served in the Canadian Army and the RCAF in World War II and is currently a member of the Provincial Inter-Departmental Committee on Human Rights, Province of Nova Scotia; member of the Provincial Executive, Boy Scouts of Canada and member of the Canadian Heart Foundation, Nova Scotia Division.*

There is still no basic and inexpensive process for Canadian low-income families to purchase or build homes on their own initiative without the assistance of one or more Federal and Provincial housing programs. In Nova Scotia the most effective method of acquiring a modern and modest home in these times of increasing land, labor and material costs has been through the cooperative housing scheme of the Nova Scotia Housing Commission.

Since 1932, when the program was first conceived, the Commission has provided financial and technical assistance to more than 1,600 Nova Scotian families. Established as an agency of the Provincial government, the Commission has enabled these householders to build adequate and comfortable accommodation in every area of the Province and the resultant real estate stock, worth more than \$9 million, is a credit to the individual initiative of the tenant-owners and to the communities in which they are located.

Naturally each application has its own special problems and the construction process itself is not without some pitfalls and difficulties. In the final analysis however, the overall program has demonstrated that the pioneering spirit of our forefathers — builders of log cabins and famous wooden ships — has been inherited and indeed amplified, by the current generation.

Except in North America's larger urban areas, today's new residential dwellings are being built in much the same manner as the practice of 200 years ago and there are few avenues available to reduce expenses incurred in the process. Assembly line housing or "package homes" offered by several companies is a relatively new concept, however the package still requires a traditional basement or foundation, then it must be put together and erected according to fundamental and age-old construction techniques. Today, apart from mass production programs as pioneered and perfected by William J. Levitt of Long Island, New York, the larger portion of North America's housing stock is hand-built, particularly in the smaller communities.

After detailed analysis of the problems the Nova Scotia Housing Commission determined the best approach was to be found in the "do it yourself" home. Fundamental to the low-cost aspect of the program is the assistance provided by neighbors and friends, all of whom must be endowed with a strong desire for new housing, as well as strong backs, since much of the labor must be supplied by the tenant-owners themselves.

With its headquarters in Halifax, the Commission's staff ranges the Province from Yarmouth to Bay St. Lawrence to promote the program and lend the necessary financial



Good friends, strong backs and a keen desire for new housing helped build these co-operative homes in Wolfville, Nova Scotia.

and technical assistance. In the initial instance the Commission meets with interested people and assists in the formation of new groups which will later be incorporated as cooperative housing companies. The Commission's resources and facilities include provision of house plans and material lists, assistance in site planning and location, purchasing and book-keeping, technical advice, building inspection and mortgage agreement financing.

Members of the housing groups are usually similar in age, earning capacity, background and other characteristics although almost every walk of Nova Scotian life is represented in the cooperative movement. Several groups, either in whole or in part, have been composed of steel workers, school teachers, fishermen, clerks, coal miners, truck drivers and warehousemen. The ideal cooperative contains tradesmen including plumbers, sheet metal workers, carpenters, electricians, roofers and masons. Such an ideal group is seldom organized, nevertheless any member having but one of these skills is a valuable asset to the house building team.

New groups usually undertake a study program during the winter and spring months. These sessions were conceived by the Commission as the means to meet, learn and discuss pertinent topics involving operation of a limited company, use of carpentry tools, and many additional details covering those areas in which members lack adequate training and experience.

Commission prerequisites in addition to the will to put in long hours of training, followed by sweat equity during the construction phase, are soon learned by the members. Every prospective home builder must be able to provide or purchase his own building lot, usually adjoining or across the street and within the block from those selected by the rest of the cooperative. Each applicant must be a reputable citizen and a good financial risk, since he and his fellow members will be equally responsible for repayment of the total aggregate amount of the blanket mortgage made to the cooperative.

In the maximum 15-month period, each group has available under contract agreements, most of the individual member's spare time during holidays, weekends and evenings for service in the construction of his home.

Only in exceptional circumstances are dwellings erected during regular working hours. The method has in the main, been most satisfactory and a recent survey found the majority would utilize the cooperative scheme again if they planned to build once more.

Since 1953 mortgage financing for the program has been provided through a 75-25 per cent, Federal-Provincial sharing agreement under Section 35A of the National Housing Act and more than \$5.8 million in Federal funds have now been allocated for these purposes. Currently, maximum blanket mortgages are determined on the basis of \$6,500 for each individual dwelling and are repaid at six per cent interest over a period of 25 years — an appreciably lower rate than obtainable on the open market.

Monthly payments by individual members now average \$60 to \$65, including principal, interest, taxes, property

insurance and a \$2 monthly levy for reserve fund purposes. The reserve is deposited for use in event of sickness or unemployment, or toward mortgage prepayment.

Prepaid taxes to Sydney, with the heaviest concentration of housing cooperatives in the province, now exceed \$100,000 per annum. Municipalities have been very favorably disposed to cooperatives locating within their boundaries, since tax collection is conducted by the Commission on their behalf. However, increasing municipal taxation levels now pose a threat to formation of housing groups and today approximately one-third of the average monthly payment is retained for these purposes. In spite of this limiting factor, the low monthly payment for well built, fully sized accommodation represents a housing bargain for a number of Nova Scotians.

Perhaps as a reflection of the Province's changing economy, a lesser amount of owner-labor content is now being supplied than was the case in past. The average cooperative member now has more disposable income at hand and consequently believes he is in a better position than previous group members to hire additional skilled labor for construction of his home. Nevertheless the basic object is to provide low-cost dwellings and obviously there is a thin line, dollar-wise, in labor content for these projects and the Commission has not yet been convinced of the need to increase unit loans beyond the current \$6,500 limit.

Four examples of co-operative housing in Cape Breton, Nova Scotia showing:



1½ storey house at Capstick.

The work of the Commission has been greatly assisted by the Extension Department of St. Francis Xavier University and Central Mortgage and Housing Corporation. The University played a prime role in promotion and development of the original concept of the program and continues to perform an excellent service in organizing housing groups in cooperation with the Commission, particularly in eastern Nova Scotia. Central Mortgage, in addition to his continuing financial participation under the National Housing Act, is always immediately available for organizational, planning and architectural assistance and in otherwise expediting housing projects.

Over the 34 years since inception of the cooperative housing program, the Commission has maintained more than considerable interest in other forms of low-cost housing production including accommodation for elderly, low-income and special interest groups, as well as the many additional housing aspects affecting Nova Scotian citizens. With the recent passage of major housing legislation by the Provincial government, the role of the Commission has been expanded to encompass all types of low-rental accommodation and urban renewal programs. These additional responsibilities represent new and exciting challenges as we now move to study the Province's requirements on a broad scale, and encourage and promote major public and private participation in the building of a better living and working environment for all Nova Scotians.



Unit under construction at St. Anthony.



2 storey house at Prieston.



Bungalow at Scotsville.

## NORTH BATTLEFORD: eliminating substandard accommodation

— A. J. Bridges

*Mr. Bridges was born and educated in Govan, Saskatchewan and is City Clerk of North Battleford. Following five years Canadian Army service during World War II he engaged in farming, then in 1956 chose a municipal administration career as Rural Municipal Secretary for two regional municipalities, Town Clerk for Humboldt and Assistant City Clerk of North Battleford, prior to his present appointment two years ago. Mr. Bridges holds a Certificate in Local Administration from the University of Saskatchewan.*

In 1960 the City Council of North Battleford in north-western Saskatchewan embarked on an ambitious program of community improvement to eliminate substandard living conditions within the Municipality. The majority of the residential dwelling stock was of good quality, but scattered shack dwellings throughout the City highlighted need for improved and uniform housing standards administered by an effective civic commission.

To initiate the program, Council appointed the North Battleford Housing Authority with the powers to survey existing dwellings, propose necessary legislation and to administer a community-wide clean-up campaign. Composed of a Council representative, the Building Inspector, Fire Chief, Sanitary Officer, Welfare Officer, the Ex-Officio Mayor and the City Clerk, the Authority represented every Municipal Department directly concerned with substandard housing conditions.

The City-wide survey established several North Battleford citizens were residing in small, broken-down shacks, converted garages and even in some instances, in former chicken houses. These dwellings lacked adequate sanitary heating, lighting and ventilation facilities and provided severe health hazards.

A review of Provincial legislation contained in the City Act indicated Council had limited powers to deal with removal of slums and blight so corrective action was first taken through Public Health Act and Fire Prevention Act regulations. Placarding dwellings under these Acts yielded considerable progress in immediate elimination of North Battleford's worst housing stock.

In 1962, following representation to the Provincial government, provisions of the City Act were amended, giving Council full authority to eliminate shack living within the Municipality. The Act identified for the first time three types of unacceptable accommodation, those dangerous to public safety or health, those substantially depreciating value of other property in the vicinity and those detrimental to neighborhood amenities. On notice by Council, property owners were to eliminate specified undesirable conditions, or demolish or remove the buildings concerned.

The Housing Authority immediately implemented the new legislation and was amazed at the number of voluntary demolitions and removals initiated by owners of properties slated for inspection. North Battleford's Fire Department

was requested to burn several of these dwellings, resulting in a two-fold benefit — improvement of fire fighting techniques and elimination of undesirable living accommodation.

Procedures for all Housing Authority condemnations followed the same pattern. First, written reports were filed by the City's Building, Fire and Sanitary Officers, then property owners concerned were notified of the time and date of a special Council hearing. Copies of the inspectors' reports accompanied notices so owners understood the circumstances and complaints under which Council was proceeding.

At the hearing, Council members were provided with a summary by the City Clerk of conditions surrounding the Authority's recommendations, the inspection reports and a series of property photographs. Property owners and their representatives were then given the opportunity to show just cause why the building should not be improved, demolished or removed. Following these proceedings Council exercised their judgement as to procedures to follow, or dismissed the case.

If Council placed a removal or demolition order on a substandard structure, the owner was given a 90-day period to comply with the decision. In those instances where the order was not carried out within the specified time, Council took possession of the building, advertised it for sale and either sold, demolished, or had it burned by the Fire Department. Costs incurred by the City were charged to the property and recovered with municipal taxes.

The community-wide improvement campaign has been most rewarding, yet at the same time it has not been without its complications. One of the main concerns has been to ensure all actions and reports are complete, precise, and supported with great detail, so the general public and the owners concerned would realize only substandard buildings were affected by the program.

Early in the campaign, Council's decision against one property was challenged by appeal to the District Court, which ruled in favor of the owner through a legal technicality. Citizenship co-operation with the Authority declined as a direct result and Council appealed to Saskatchewan's Queens Bench Court to regain public support. One year after Council's original order had been disputed, the District Court decision was reversed in favor of the City.

Public response was immediate and approving and today substandard accommodation is quickly reported to the Authority by public-spirited citizens interested in the quality of the City's residential dwelling stock. More than 100 buildings have been demolished or removed since inception of the program and many neighborhoods have been dramatically improved with new and modern homes in place of shacks, junk and litter.

Council has now proposed to the Provincial government that as an additional campaign incentive, each substandard property owner should receive a \$500 Municipal grant upon clearing a blighted lot and constructing a new home. This grant, together with the interest and direct participation of the general public, promises to increase voluntary property improvement, demolitions and removals and the eventual elimination of blighted living accommodation in the City of North Battleford.

A cracked or broken main beam. The end of the beam is on a small block.



Coal and wood stove is only source of heat. It is tight against two walls and has no heat protection on either the sides or floor.



These pictures show details typical of the health and structural hazards North Battleford City Council is attempting to eliminate.



Rear porch showing rotted floor and sagging door.



Stove pipe from range. Note poor entrance to chimney and seepage of tar.

## CALGARY: churchill park scheme first in Alberta

Federal, Provincial and Municipal financial agreements for implementation of the Calgary, Alberta Churchill Park Urban Renewal Scheme marks the first use of special National Housing Act loan assistance, enabling the City of Calgary to borrow two-thirds of its own costs in the scheme from the Federal government.

Under Section 23C of the Act, Central Mortgage and Housing Corporation, with Governor in Council approval, offers loans to provinces and municipalities to assist in underwriting their share of project costs. The loans, secured by provincial or municipal debentures, may be up to two thirds of the actual expense established by the Corporation after deducting all Federal grants and contributions for implementation of urban renewal schemes.

The 38-acre first phase of the Churchill Park program, located in downtown Calgary, encompasses eight city blocks, including those on which City Hall, the Administration Building, the Police Station and the Public Library now stand. The majority of the lands will be acquired, cleared and reused for a civic center complex, accommodating administration buildings for both Public and Separate School Boards, a senior citizens' housing project and other civic, institutional and commercial installations. The City also intends to refurbish existing municipal services within the area, reallocating lands for open space, parking facilities and some street widening.

The more than 475 area residents will receive Civic assistance to find suitable alternate accommodation in public and private dwellings. All property within the eight-block district will be cleared with exception of Municipal buildings and two churches.

The Churchill Park scheme, which envisions ultimate expenditures of \$24.5 million in a 128-acre renewal area, is Alberta's first project and also the first to make use of 1964 amendments to the National Housing Act and new Provincial legislation offering up to 30 per cent of urban renewal implementation costs.

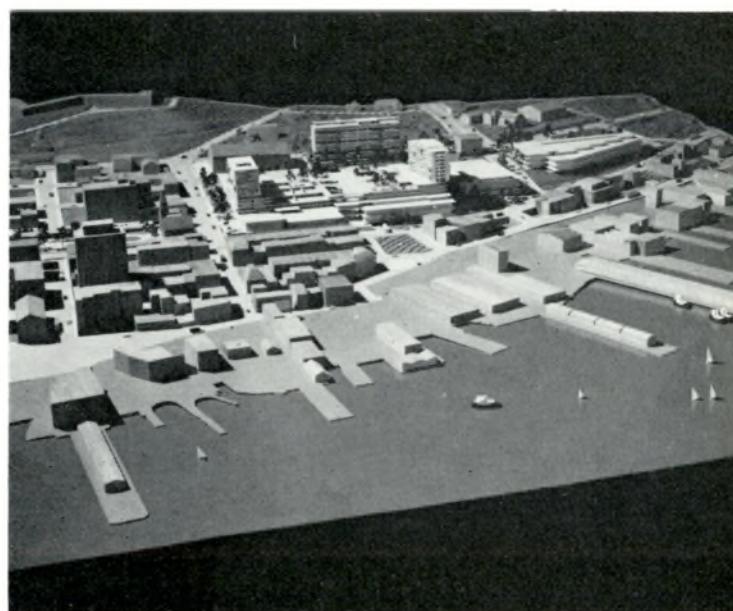
Estimated cost of the initial phase currently being undertaken by Federal, Provincial and Municipal governments is \$6.6 million. Approximately \$3.3 million will be contributed by the Federal government as its share of the cost, together with an additional \$730,000 Federal loan on the City's portion of the expense. Provincial contributions have been approved in the amount of \$1.98 million.

## HALIFAX: ten-year dream being realized

The ten-year dreams of Halifax, Nova Scotia citizens for a strong, new heart in one of Canada's most historic cities are now being realized with the start of the \$30 million Scotia Square urban renewal scheme in the downtown Jacob Street Urban Renewal Area. The exciting multi-use complex sponsored by a consortium of 10 prominent Nova Scotia businessmen promises to bring new life to the district and effectively bridge the City's harbour front with the ramparts of Citadel Hill.

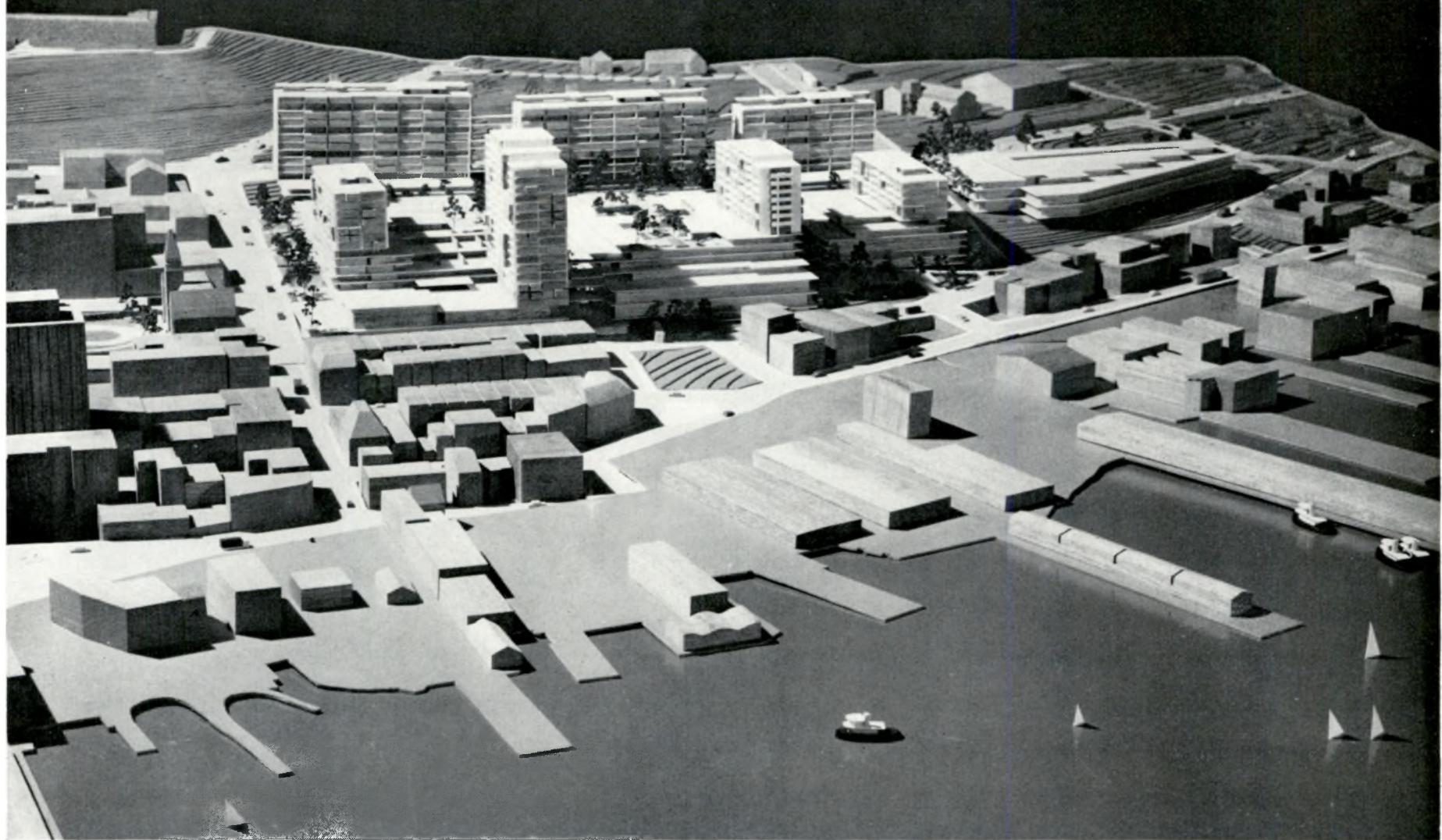
In 1957, an urban renewal study prepared by Professor Gordon Stephenson focussed first attention on Jacob Street as a priority urban renewal area. The City, in partnership with Federal and Provincial governments, initiated acquisition and demolition of the blighted area and as slum dwellings disappeared, displaced families and individuals were offered new accommodation in Mulgrave Park, a 348-unit Federal-Provincial housing project.

Five years later City Council, in cooperation with the Federal government, called for redevelopment proposals for the cleared lands. The one bid received was accepted, but negotiations came to an unsuccessful conclusion in the summer of 1965 through the proponent's inability to meet his development commitments.



Phase I of Halifax's Scotia Square Urban Renewal Project will look like this at the end of 3½ years.

With harbour in foreground and Citadel Hill in the background, this model, with additional Phase II buildings added (middleground) shows the Scotia Square Scheme as it will be on completion.



The Partnership then agreed not to entertain the risk of inviting additional similar proposals for the area and consequently conducted a market and feasibility study of the total central business district including the Jacob Street area. The study, financed by the Federal-Provincial Partnership, was completed late in 1965.

By its very nature the study relied heavily on population and buying power projections for the Metropolitan area which in turn had to be apportioned to the overall business district and more specifically to Jacob Street. In this context it was determined the commercial retail component should be half that planned by the original proponent.

In December 1965 the lands were again offered for redevelopment, subject to the consideration of the economic study, the then completed Central Business District Plan and certain major highway proposals. The call stipulated tenders would be assessed on the basis of four criteria — quality and excellence of planning and design, land rental, tax returns and prospective success of the proposed development.

Three proposals were reviewed by a Joint Staff Review Committee with the unanimous recommendation that the Scotia Square proposal of Halifax Developments Limited conformed most significantly to the Halifax environment, appeared best fitted to the planned area, highlighted superior design features and demonstrated greater probability of successful completion.

Component parts of Scotia Square are separated into three distinct segments, a three-storey trade mart with parking, warehousing and wholesale display facilities; three apartment buildings of nine to eleven stories surmounting semi-underground car park levels and a commercial complex.

The 444-unit apartment segment and the commercial component include three separate, five-level parking areas which also house a three storey shopping arcade with a 246,000 square foot department store. Three slab blocks containing five, thirteen and nineteen-storey office towers and a 10-storey, 200-room hotel rise from these horizontal structures.

The project is to be phased over a five-year period with Phase I proposed for completion within three to three and one half years with construction of one 160-unit apartment block, one office tower, the hotel tower, the shopping arcade and mall, the department store and cinema, trade mart and parking facilities. Phase II proposes construction of two additional office towers, expansion to the shopping arcade and additional car park areas, all requiring approximately two years to complete.

The \$30 million residential, commercial and cultural complex represents a dramatic design solution for one of Halifax's most undesirable areas. Its completion will shape new purpose and new paths for all Haligonians.

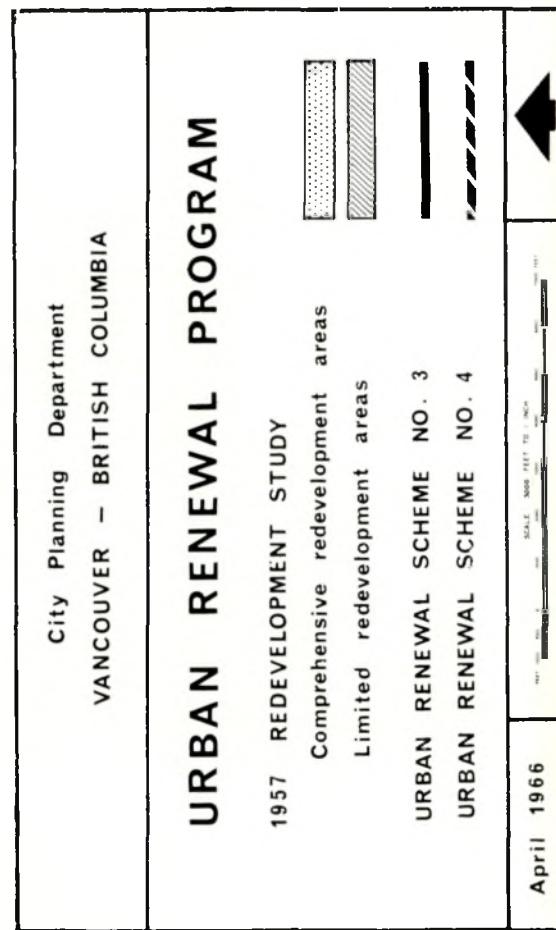
## VANCOUVER: part III — 20-year urban renewal plan

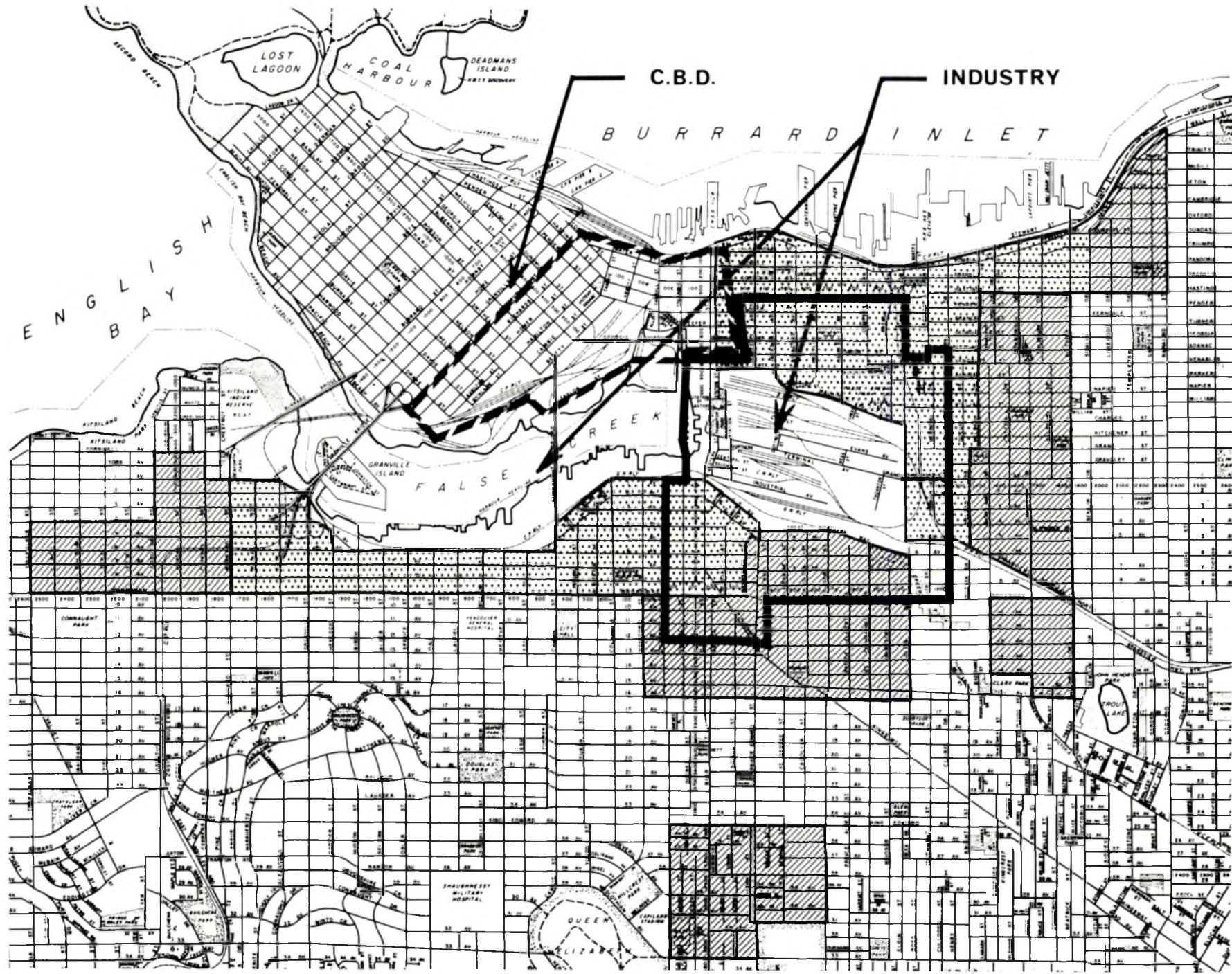
— W. E. Graham

*This article is one of a series by Vancouver's Director of Planning on the comprehensive urban renewal program now underway in the heart of the City. Part IV of the series will review future directions in municipal improvement activities, commencing with the imaginative proposals embodied in Urban Renewal Scheme Five.*

Vancouver's original Redevelopment Program envisioned approximately \$80 million in Municipal, Provincial and Federal expenditures, encompassing 10 projects over a period of 20 years. By January 1964, following the fundamental intent of the long-range plans, Redevelopment Project 1 with its two rehousing developments was almost complete and planning of Redevelopment Project 2 with its single rehousing project was also started.

Although both renewal schemes were more than meeting our expectations, rapidly changing conditions throughout the City implied revisions would be necessary to Vancouver's current and long-range urban rebuilding policies. It was increasingly obvious planned rates of redevelopment were not keeping pace with obsolescence — the major program





proposed more than eight years before did not permit rebuilding on a scale sufficient to equal the annual onslaught of deterioration and decay. Moreover, the projected schemes themselves were not massive enough to have a significant impact on blighted and substandard City areas, with the net result that visual demonstration of the advantages of urban renewal was lost to the average Vancouverite.

These factors, together with new and broader Federal aid implicit in the revised National Housing Act, suggested Vancouver's entire efforts in the fields of urban renewal and public housing required reassessment with a view of altering wherever necessary, direction of the original program. At the same time it was decided to continue with implementation of Redevelopment Scheme 2 and its housing relocation development on Raymur Avenue, accelerating the 1957 program and making modifications as new information became available. The only other alternative was to postpone the City's renewal processes for the two-year period it would take to reappraise the original program.

In May 1964, an initial \$4,500 Part V National Housing Act grant was extended by the Federal Government to assist in reconsidering implications of intervening changes to Vancouver since completion of the 1957 Redevelopment Study. It was also to assess revisions in urban renewal techniques and legislation as they applied to the City.

As soon as the examination was underway it was quickly concluded the rehousing program had to proceed more rapidly than the renewal program itself. Rather than merely keeping housing production at levels sufficient to accommodate families displaced by the enlarged renewal program, we now had to ensure new public housing was being constructed at a rate that would satisfy the City's overall low-rental housing requirements.

The new impetus of our original redevelopment program, together with major revisions contemplated for future projects, has resulted in a significant change to Vancouver's urban renewal processes. Redevelopment Scheme 2 and the 414-unit Raymur Avenue Public Housing Project are now well underway and in December 1965, a further Federal-Provincial agreement was executed with Central Mortgage and Housing Corporation for preparation of Vancouver's third municipal improvement project, Urban Renewal Scheme 3. Containing seven study areas, this scheme will evolve a program to restructure and upgrade the two residential neighborhoods of Strathcona and Mount Pleasant.

Every urban renewal device will be utilised to improve these districts, including municipal acquisition and clearance projects, repair or replacement of municipal services throughout the entire area and rehabilitation programs sponsored to encourage improvement of private premises. Also scheduled is the general rehabilitation of False Creek Flats, an intermediate industrial area where flood control and municipal improvements are major requirements.

There are important overriding objectives for the entire Strathcona and Mount Pleasant Urban Renewal Areas such as replanning arterial street networks to eliminate traffic

congestion. Moreover, incidental commercial and industrial areas must also be improved so both neighborhoods will be completely revitalized as continuing assets to the City.

Preparation of the scheme, expected to be complete by the end of the year, will cost approximately \$130,000, of which \$56,500 has been contributed by the Federal government. When all necessary planning details are complete and have been accepted by Council, the Federal and Provincial governments will be requested to make major contributions for implementation of the proposals.

As final plans for Urban Renewal Scheme 3 take shape, City officials have initiated preliminary studies for Urban Renewal Scheme 4, a program to upgrade poorer parts of Downtown Vancouver and one of five suggested projects in the City's Metropolitan Core Plan. This municipal improvement project has been segregated into the six main elements constituting Chinatown, Government Center, Old Granville Townsite, Downtown: East Side-Skid Road, Southern Sector Warehouse Area and Major Transportation considerations.

The completion of Project 2, implementation of Urban Renewal Scheme 3 and the first phase of Urban Renewal Scheme 4, together with other renewal programs slated for the next three years, are estimated at a net cost of \$32 million. Projects 1 and 2 total approximately 140 acres; Urban Renewal Scheme 3 covers more than 850 acres and Urban Renewal Scheme 4 will include more than 375 acres, so the total blighted and substandard area now under active or anticipated revitalization is approximately 1,400 acres.

Renewal of these vast areas, covering much of Eastern Vancouver's downtown and inner residential and industrial neighborhoods, has generated a substantial need for public housing. Seven low-rental projects are presently under consideration, four of these developments are in the design stage while preliminary analysis has been initiated on the remainder for construction when required. Taken in total, the rehousing program together with disposal and reuse of cleared lands at similar advantageous rates of return as in Project 1, indicate rebuilding in these neighborhoods could show a gross public, private and municipal investment of \$50 million.

Throughout both the current and original renewal and rehousing programs, project study, planning and initiation has largely stemmed from the initiative of the City itself. Notwithstanding the success of these activities, it was felt an independent examination of the Vancouver program would be most advantageous. Consequently, Dr. K. C. Ross, University of British Columbia, and Dr. E. Gibson, Simon Fraser University, were commissioned as consultants to the Director of Planning for preparation of the first part of the renewal and rehousing examination. To reduce time they began with preparation of detailed terms of reference and cost estimates, rather than immediately initiating the ultimate large-scale study. General objectives therefore have been to examine scope, methods and degree of investigation and to compile an estimate of study costs.

This phase of the work is now virtually complete and

will be presented to City Council in the near future. Subject to Council's concurrence, the major examination of Vancouver's housing and urban renewal requirements will start later in the year.

In the interim, planning proposals of Urban Renewal Schemes 3 and 4 have already detailed extensive municipal improvement works straddling some of the City's major problem areas. Timing of these two schemes has been telescoped because of the increased assistance available under the National Housing Act. What would have been several urban renewal projects as proposed by the 1957 Vancouver Redevelopment Study has now been combined into two comprehensive and overall renewal projects.

## CANADA: new housing and urban renewal legislation

Manitoba, Prince Edward Island and Nova Scotia governments have enacted new housing and urban renewal legislation during recent Provincial Legislature sessions. Revisions to the Manitoba Elderly Persons' Housing Act widens Provincial assistance for provision of senior citizens' projects, while new Acts in Prince Edward Island and Nova Scotia give both Provinces broader scope for their housing and urban renewal programs.

The Manitoba amendments permit the Province to assist elderly persons' housing through financial assistance on a continuing basis as an alternative to single lump sum construction grants. In making this announcement Welfare Minister J. B. Carroll also advised the Province will undertake a \$9.2 million 23-project program during 1966. The new accommodation will include single and double housing units for 337 elderly persons able to live independently, 110 hostel units for those requiring some day-to-day assistance and personal care accommodation for 685 elderly persons.

The Provincial funds will be used to assist municipal, religious and charitable housing projects in acceleration of current Province-wide programs. Mortgage financing will continue to be subscribed through CMHC while the Province and various organizations concerned will share repayment of the loans.

The Government of the Province of Prince Edward Island has announced establishment of the Prince Edward Island Housing Authority. The new Provincial Corporation will be responsible for production of low-income dwellings and housing projects on its own behalf, or in partnership with Provincial municipalities, and or with Central Mortgage and Housing Corporation. The Authority is also empowered to undertake other developments and projects within the intent of the National Housing Act, including acquisition and develop-

ment of lands for housing purposes; acquisition, improvement and conversion of existing housing, and the study, preparation and implementation of urban renewal schemes and programs.

Other powers vested in the new Corporation permit the purchase, lease, acquisition, conversion, construction, maintenance and operation of property and housing projects together with the right to sell or dispose of any property.

Nova Scotia's Housing Development Act establishes a newly constituted Housing Commission to study the Province's housing needs, to encourage and promote public and private initiative in housing and urban renewal programs and to make recommendations for the improvement of living conditions throughout the Province.

The new Commission acquires all rights and obligations of the existing Nova Scotia Housing Commission and is empowered to lend or guarantee financial assistance to individuals, companies, corporations and groups for construction of all types of accommodation including cooperative and multiple housing as well as the acquisition and rehabilitation of existing dwellings.

Under the new arrangements, Municipalities throughout Nova Scotia may now apply for financial and technical assistance to construct, acquire and convert new and existing housing and initiate urban renewal programs. Assistance is also available to municipalities, individuals and groups wishing to study elimination of substandard conditions.

The Provincial Cabinet can now establish municipal housing authorities to act as agents for municipalities in matters relating to housing and urban renewal programs. The Act also provides for the appointment of regional housing authorities in areas where two or more municipalities initiate common projects.

## Canadian Activity

First draft of **Victoria**, British Columbia's Rose-Blanshard Urban Renewal Scheme calls for redevelopment and rehabilitation expenditures of \$5 million and rehousing of 160 families. If Council approves the proposal, financial assistance will be requested from Federal and Provincial governments for the 30-acre urban renewal area bounded by Blanshard, Kings, Quadra, Hillside and Rose Streets.

**Mayor Victor Cops of Hamilton**, Ontario has announced the City will appoint a welfare officer to examine existing housing, assess low-income family requirements and report regularly to Council on housing conditions. The Mayor is meeting with Ontario Housing Corporation to review proposals for acceleration of the Municipality's low-rental housing program and to investigate financial assistance for families facing eviction.

Tenders for 84 low-rental housing units in the second stage of the Uniacke Square Federal-Provincial Housing Project have now been called in **Halifax**, Nova Scotia as construction of the first 99 units nears completion. When the project is complete, 400 public housing units will be available for rental to low-income families in addition to 706 dwellings in three earlier developments. Present dwellings are fully occupied and the Housing Authority has more than 250 applications on file.

**Welland**, Ontario is preparing an inventory of Municipal-owned lands for potential low-rental housing sites following Council approval of a proposed Ontario Housing Corporation construction program. Corporation investigations indicate need for 40 subsidized housing units and a 30-unit senior citizens' development. Both proposals will be financed under the National Housing Act.

The city of **St. Boniface**, Manitoba is reviewing a major urban renewal and public housing scheme with expenditures of more than \$7.8 million in Federal, Provincial and Municipal funds to provide 400 low-rental dwellings, a community center, a school, and relocation of non-conforming uses. The proposed development would completely remake a mixed area of housing, industry and commerce into a predominantly residential neighborhood in one of the City's oldest housing districts.

Recoveries from sale of lands in the **Sault Ste. Marie**, Ontario Waterfront Urban Renewal Scheme are expected to exceed total costs of acquisition and clearance. **City Planning Director Jack Hetu** has advised City Council estimated costs and recoveries indicate the Federal-Provincial renewal program may be a full recovery operation. The waterfront site, adjoining Clerque Park has been suggested as an ideal location for a complex of six, 11 and 15-storey apartment buildings.

**City Council in Prince Albert**, Saskatchewan has initiated preliminary discussions with Federal and Provincial representatives for a 20-unit low-rental housing project and a Federal-Provincial land assembly scheme. Details reviewed at the first meeting included evidence of need, project sites and sizes, acquisition of land, municipal services and the City's overall tax structure.

Residents in **Ottawa**, Ontario's Lower Town East are making more than 35 inquiries a day at the City's Urban Renewal Information Office on the site of the Municipality's second major urban renewal scheme. Renewal proposals approved by Council will retain the sector's fundamental character and improve overall neighborhood quality. Sub-standard housing will be replaced by low-rental accommodation, a vocational school, arena-swimming pool facilities and additions to a separate school and a convent.

The interim report of **Windsor**, Nova Scotia's Urban Renewal Study has been distributed to Town Council and Town Planning Board for review before presentation at a public meeting of Windsor citizens. The report illustrates municipal growth and planning problems that have evolved from tortuous road and rail routes through the town center, major central area fires in 1897 and 1924 and bridging of the Avon River within town limits.

**City Council in Guelph**, Ontario has requested the Provincial government to maintain existing property uses in the Municipality's proposed downtown urban renewal area. Council has suggested more than 35 per cent of the neighborhood's floor space is vacant as the result of obsolescence and private renewal is hampered by present zoning and building bylaws, lack of parking facilities, general appearance and Municipal assessment and taxation structures.

**Calgary**, Alberta City Commissioners have suggested Council request the Province to enter into an agreement with the City and the Federal government for production of public housing. The projects would be built under auspices of the National Housing Act and managed by a public housing authority appointed without remuneration by the three levels of government. Need for accommodation would be determined by a survey of families and individuals living in Calgary's urban renewal area.

More than 1,000 questionnaires have been mailed to citizens in **Wallaceburg**, Ontario by the Ontario Housing Corporation. Replies to the requests will establish housing requirements for low-income residents and those presently living in substandard dwellings. On recommendation to Council, questionnaires would be posted on factory notice boards for completion by non-residents working in the Municipality.

Restoration of historic Fort Howe in **Saint John**, New Brunswick's North End Urban Renewal Scheme is to be partially financed by a National Housing Act contribution for installation of municipal services and works other than public buildings. Restoration includes construction of an 18th century blockhouse, landscaping, improvement of roads, provision of parking facilities and removal of overhead wiring.

**City Council in Sarnia**, Ontario has ignored an objection to a proposed 30-unit low-rental housing development and is requesting the Ontario Municipal Board to rezone the site for the project. Notices of intent, previously forwarded to surrounding property owners, resulted in the one objection.

The Quebec government has received a brief from the **Quebec Corporation of Professional Social Workers** recommending establishment of a permanent commission to study and apply laws governing expropriation and compensation procedures in urban renewal programs. The Corporation urges a single, Province-wide expropriation law and organization of central and regional offices to co-ordinate efforts of government agencies with needs of residents in affected areas.

**Nakusp**, British Columbia has requested the Provincial government to authorize preparation of an urban renewal scheme for the Village's waterfront beaches. Private properties abutting the area would be acquired and cleared and natural beach slopes would be retained if the proposal receives Provincial and Federal approval. An alternative and more expensive plan calls for construction of two beach levels separated by a steep rip-rapped slope.

Ontario Housing Corporation has initiated a survey of housing requirements in **Windsor**, Ontario in co-operation with Central Mortgage and Housing Corporation and the Municipality. The survey, expected to take two months to complete, will determine overall demand for private housing, as well as publicly-owned accommodation.

Six **Sydney**, Nova Scotia aldermen have been appointed to a special urban renewal committee by City Council. Aldermen named to the committee are, **A. Bolton, Phonce MacDonald, Edward Johnson, Tom Miller, Earl Smith and Starr MacLeod**. Council also appointed **Assistant City Treasurer Bill Vincent** as Chairman of the Urban Renewal Liaison Committee composed of the three levels of government participating in Sydney's urban renewal project.

Applications for public housing accommodation in **Metro Toronto** are being received at fantastic rates according to **Executive Director Robert B. Bradley** of the Metropolitan Toronto Housing Authority. Accommodation requests for the first quarter of this year totalled 2,364 as compared to 4,080 applications for the whole of 1965 and 2,783 for 1964.

A special regional development study in the southern half of **Burin Peninsula** in Newfoundland has been announced by Federal and Provincial governments. The \$30,000 analysis, undertaken with a 75 per cent Federal contribution, will result in preparation of regional and community plans for **Marystown, Burin, Grand Bank, Fortune and St. Lawrence**. Plans for development of the southern peninsula towns will be based on economic factors and potential population growth.

**Montreal** City Administration has asked City Council to designate a 23.1-acre area in the Côte-des-Neiges section near St. Joseph's Shrine as the Municipality's second urban renewal zone. Civic and Provincial authorization would enable Montreal to seek more than \$678,000 in Federal funds for redevelopment of a 5.3-acre tract for park, playground and street-widening purposes. Second stage of the overall program envisions rehabilitation of existing properties by private enterprise.

A new college course has been established at the **University of Western Ontario** to train undergraduates in the planning profession. The four-year course, leading to a bachelor of arts degree, is the first of its kind in Canada. Curriculum for the new degree will stress aspects of regional planning.

Relocation of 800 residents from **Natal**, British Columbia a blighted coal-mining town near the Alberta border, to the nearby residential community of Sparwood is proposed to be complete by 1968. It has been suggested the \$2.3 million cost of demolishing Natal will be underwritten by \$1 million from the Federal government, \$500,000 each from Provincial and Municipal governments and sale of Natal's assets to various industrial interests in the area.

Proposals for preparation of a civic center urban renewal scheme in **Edmonton**, Alberta have been forwarded to the Provincial government for review and recommendation to Central Mortgage and Housing Corporation. Council reconsideration of renewal priorities has indicated the \$8 to \$10 million redevelopment scheme is more urgent than two other schemes proposed during 1965. If Council's latest proposal is accepted by the senior levels of government, Edmonton will receive a 50 per cent contribution through the National Housing Act and an additional 30 per cent grant from the Provincial government.

An official plan for the "Old City", a 12 to 15-block neighborhood in **Kingston**, Ontario has been approved by the Provincial Department of Municipal Affairs. Renewal of the district where 32,000 of Kingston's 56,000 citizens live, has been seriously delayed by need for an overall plan and years of discussions between subdividers, planners and civic officials concerning proposed programs.

Planning consultants have advised City Council in **Dartmouth**, Nova Scotia revitalization of the central business district would increase assessment values more than \$27 million. Proposed schemes, expected to qualify for Federal and Provincial urban renewal assistance, envisage land assembly for commercial and high-rise residential development, a main street shopping mall, a waterfront city center, arterial roads, street improvement and parking facilities. Net annual benefit to Dartmouth on completion of the renewal scheme and retirement of debts would be approximately \$1 million.

Ontario Housing Corporation has presented a report to Council in **Gravenhurst**, Ontario indicating six low-rental family dwellings and three senior citizens' units will satisfy current demands for low-income accommodation. Survey findings were established from questionnaires, interviews with business and civic officials, evaluation of economy and housing stock, potential commercial and industrial development and efficient land uses.

The **Canadian Welfare Council** has received a \$28,000 National Housing Act grant to assist in developing a research program relating to social aspects of low-income family housing in Canada. The two-year study represents growing recognition of housing importance in the nation's welfare fields.

Construction of a two-level, 30-unit senior citizens' project in **Galt**, Ontario financed by a 90 per cent National Housing Act loan is expected to be complete by the end of 1966. Planned as two structures, the concrete block and brick veneer buildings will house 15 one-bedroom and 15 bachelor suites, recreation and laundry facilities.

Urban renewal programs currently proposed in downtown **Vancouver**, British Columbia may result in expenditures of more than \$36 million in Federal, Provincial and Municipal funds during the next five years. Council's Standing Committee on Finance has approved in principle a \$4 million renewal budget for 1966, which will be augmented by an \$11 million contribution under the National Housing Act. Previously, municipal urban renewal expenditures have been less than \$1 million per annum.

Board of Control in **Ottawa**, Ontario is investigating establishment of one central agency to administer all low-rental housing developments within the City. Currently, applicants must contact five different agencies when seeking public housing accommodation. Reorganization of administration is being considered to ensure units are available to families and individuals in greatest need and to develop full-time management and maintenance staff in co-operation with various welfare agencies.

**Yarmouth**, Nova Scotia Town Council is requesting financial assistance from Federal and Provincial governments to undertake a community-wide urban renewal study. **Mayor Fred Emin** anticipates the survey would provide an official town plan giving specific information on blighted areas and recommendations for streets, water and sewer systems. A Land Use Map prepared four years ago identified more than 200 dwellings as unfit for habitation. Many of the dwellings have subsequently been improved.

A private developer has proposed construction of a 500-unit rent-to-income housing project in **Toronto**'s east end. The development, under review by City Hall and Ontario Housing Corporation, would include bachelor, one and two-bedroom apartments and a limited number of larger dwelling units for rental to families and individuals with annual incomes between \$4,000 and \$6,500.

Civic and business representatives from **Biggar**, **Eston**, **Kerrobert**, **Luseland** and the rural municipalities of **Kindersley** and **Prairiedale** have attended a one-day community improvement seminar in Kindersley. The morning period, devoted to zoning and building controls, was chaired by **Councillor R. Thomsen**, and **Councillor O. Hawes** presided over the afternoon program on community improvement.

A further 114 housing lots in Phase Four of the Edmison Heights Federal-Provincial Land Assembly Development in **Peterborough**, Ontario have been advertised for sale to prospective home-owners. The new lots adjoin a land-assembly area of more than 90 homes ranging in value from \$16,000 to \$20,000.

**Kitchener**, Ontario City Council has appointed a four-man committee to review all housing aspects and to correlate existing studies on housing and urban renewal within the Municipality. Council selected **Planning Director, W. E. Thomson**; **City Clerk, J. R. Darrah**; **Alderman Mervin Villemare, Housing Committee Chairman**; and **Alderman Harold Chapman, Planning Committee Chairman** to undertake the study. The committee will initiate proposals to request further Federal and Provincial low-rental housing assistance, study a proposed Federal-Provincial land assembly project and assess plans for low-income housing in a downtown urban renewal scheme.

Civic officials in **Sydney Mines** and **Cape Breton County**, Nova Scotia have been asked by Town Council of **North Sydney** to participate in an urban renewal study. Council's action followed receipt of a preliminary report by **Cape Breton Regional Planning Commission Director W. B. Thompson** and **Town Engineer D. Zane McInnis** suggesting the plan would be a guide for early removal and replacement of substandard housing and redevelopment and rehabilitation programs throughout the county.

**Galt**, Ontario's **Suburban Planning Board Member C. E. Chase** has recommended a series of extensive housing studies be undertaken throughout the municipality. The motion presented to Executive Committee of the Planning Board calls for determination of five-year needs for single-family and multiple low-rental housing stock, an analysis of prospective home purchaser's incomes related to maximum prices allowed under the National Housing Act and a study of Federal-Provincial land assembly projects.

A brief tabled with City Council in **Victoria**, British Columbia by Silver Threads Service states 1,300 elderly persons in the metropolitan area endure poor diets, loneliness and money problems because of insufficient low-rental housing accommodation. Suggesting the situation can be alleviated with National Housing Act loans, the brief noted one out of five people in the district are 65 years or older and an additional 500 to 600 elderly people settle in the region each year.

Town Council in **Lindsay**, Ontario has asked the Minister of Municipal Affairs for authority to undertake an urban renewal study, following feasibility studies by Town consultants. Total cost of the community-wide housing and growth factor examination would be \$11,000, of which Central Mortgage and Housing Corporation would be requested to contribute \$8,250.

Municipal Planning Commission members in **Edmonton**, Alberta have received a report from City Planning Department stating subsidized public housing projects must be built to accommodate lower-income families displaced by proposed urban renewal schemes. Preliminary examination of the Queen's Avenue Urban Redevelopment Project, slated for implementation within five years, indicates 336 residents must be relocated in several small, low-rental developments throughout the City.

**Sudbury**, Ontario's Borgia Street Urban Renewal Scheme proposals call for redevelopment of the City's most blighted area, removal of railway trackage and provision of a comprehensive commercial center and arterial patterns in the downtown business district. Preparation of the renewal scheme was financed with a National Housing Act contribution of \$11,300.

More than 100 **Glace Bay**, Nova Scotia citizens attending a public meeting on municipal improvement were advised urban renewal must be initiated on the community level and involve every individual. Taking part in discussions with civic, business and service organizations were **Mayor A. D. MacDonald**, **Rev. George Topshee** and **Duncan MacIntyre** of St. Francis Xavier University Extension Department and **George Miller** of the Nova Scotia Housing Commission.

Construction of 78 low-rental housing units has begun in **Sault Ste. Marie**, Ontario, financed by 90 per cent National Housing Act loans. Built by two contractors, 30 units are being constructed in the Boston-Fergusson Subdivision and 10 in the Westwood Park Subdivision while the remaining 38 dwellings will be built on three different sites throughout the municipality. City Council also plans construction of 40 senior citizens' dwellings during the year.

**Fort Erie**, Ontario Council has received an Ontario Housing Corporation report stating 20 public housing units are required by low-income families and individuals in the municipality. More than 4,000 questionnaires were distributed throughout Fort Erie, resulting in 44 replies establishing need for 10 family and 10 senior citizens' dwellings.

The Federal government and the government of the Province of Ontario are preparing an 84-lot Federal-Provincial land assembly project in **Longlac**, Ontario for sale to prospective home-owners. Development costs will be shared 75 per cent by a National Housing Act grant and 25 per cent by the Province. Ontario Housing Corporation will arrange for installation of services including water, sewer and gravel roads and Central Mortgage and Housing Corporation will conduct sale of the serviced lots.

Ten thousand posters bearing the slogan, **DOWNTOWN — DEAD OR ALIVE**, have been circulated in **Vancouver**, British Columbia promoting public interest in the City's urban renewal schemes. Posters draw attention to a three-week education program organized by the Town Planning Commission. City Council has contributed \$500 of the \$1,200 program cost.

**Barrie**, Ontario City Council has requested Ontario Housing Corporation to construct 50 subsidized public housing and 30 senior citizen's units under auspices of the National Housing Act. In presenting the request **Mayor L. E. Cooke** commented on the clear need for low-rental accommodation, particularly for elderly persons in the municipality.

# Statistics/Données statistiques

URBAN RENEWAL STUDIES, Section 33, NHA.

ÉTUDES SUR LA RÉNOVATION URBAINE, aux termes de l'Article 33 de la LNH.

| Period<br>Période | Federal<br>Expenditures<br>Dépenses<br>du gouvernement<br>fédéral<br>\$000 | Approved by Order-in-Council<br>Approuvées par décret |                                   |   |
|-------------------|--|---|-----------------------------------|---|
|                   |  | Number<br>of Studies<br>Nombre d'études               | Total Cost<br>Coût total<br>\$000 | Federal Share<br>Part du gouvernement<br>fédéral<br>\$000 |
| 1955 — 1964       | 793  | 54  | 1,428                             | 1,023   |
| 1964 —            |  | 5   | 90                                | 68  |
| 1965 — J/F/M      | 17   | 2   | 27                                | 20  |
| A/M/J             | 42   | 9   | 213                               | 138   |
| J/A/S             | 39   | 7   | 146                               | 109   |
| O/N/D             | 47   | 3   | 74                                | 56  |
| 1966 — J/F/M      | 19   | 5   | 577                               | 309   |
| A/M/J             |  | 12  | 131                               | 98  |

Approved in 2nd Quarter, 1966  
Approuvés au cours du 2e trimestre de 1966

|                 |       |       |   |    |    |
|-----------------|-------|-------|---|----|----|
| Halifax County  | N.S.  | N.-É. | 1 | 3  | 2  |
| Bois-des-Filion | Que.  | Qué.  | 1 | 13 | 9  |
| Pierrefonds     | "     | "     | 1 | 20 | 15 |
| Brockville      | Ont.  |       | 1 | 18 | 14 |
| Lindsay         | Ont.  |       | 1 | 11 | 8  |
| Stratford       | "     |       | 1 | 14 | 11 |
| Wallaceburg     | "     |       | 1 | 13 | 9  |
| Altona          | Man.  |       | 1 | 3  | 2  |
| Weyburn         | Sask. |       | 1 | 17 | 13 |
| Leduc           | Alta. | Alb.  | 1 | 7  | 5  |
| St. Albert      | "     | "     | 1 | 6  | 5  |
| Wainwright      | "     | "     | 1 | 6  | 5  |

PREPARATION OF URBAN RENEWAL SCHEMES, Section 23A, NHA.

PROGRAMMES DE RÉNOVATION URBAINE PRÉPARÉS aux termes de l'Article 23A de la LNH.

| Period<br>Période | Federal Expenditures<br>Dépenses du<br>gouvernement fédéral<br>\$000 | Approved by Order-in-Council<br>Approuvés par décret |                                   |   |
|-------------------|--|--|-----------------------------------|---|
|                   |  | Number of Schemes<br>Nombre de programmes            | Total Cost<br>Coût total<br>\$000 | Federal Share<br>Part du<br>gouvernement fédéral<br>\$000 |
| 1964 —            | —  | 4  | 387                               | 194   |
| 1965 — J/F/M      | —  | 2  | 171                               | 86  |
| A/M/J             | 12   | 9  | 54                                | 27  |
| J/A/S             | 22   | 9  | 488                               | 245   |
| O/N/D             | 29   | 9  | 404                               | 200   |
| 1966 — J/F/M      | 48   | 3  | 93                                | 47  |
| A/M/J             |  | 5  | 78                                | 39  |

Approved in 2nd Quarter, 1966  
Approuvés au cours du 2e trimestre de 1966

|                         |       |      |   |    |    |
|-------------------------|-------|------|---|----|----|
| St. Jérôme              | Que.  | Qué. | 1 | 24 | 12 |
| Neelon and Garson Twps. | Ont.  |      | 1 | 4  | 2  |
| Edmonton                | Alta. | Alb. | 1 | 42 | 21 |
| Medicine Hat            | "     | "    | 2 | 8  | 4  |

Costs and Federal contributions are estimated.

Les coûts et les contributions du gouvernement fédéral sont estimatifs.

Data for municipalities forming part of Metropolitan or Major Urban Areas are shown in the name of the urbanized area.

Les données s'appliquant aux municipalités faisant partie des régions métropolitaines ou des grands centres urbains sont indiquées sous le nom de la région urbanisée.

IMPLEMENTATION OF URBAN RENEWAL SCHEMES, Section 23B, NHA.

PROGRAMMES DE RÉNOVATION URBAINE MIS À EXÉCUTION, aux termes de l'Article 23B de la LNH.

Approved by Order-in-Council  
Approuvés par décret

| Period<br>Période   | Federal<br>Expenditures<br>Dépenses du<br>gouvernement<br>fédéral<br>\$000 | Number of<br>Projects<br>Nombre de<br>projets | Acres                          |         | Cost of Scheme<br>Coût du programme |              | Net<br>Federal Share<br>Part nette du<br>gouvernement<br>fédéral<br>\$000 |
|---|--|---|--------------------------------|---------|-------------------------------------|--------------|---|
|   |  |   | For<br>Clearance<br>A déblayer | Total   | Gross<br>Brut<br>\$000              | Net<br>\$000 |   |
| 1948 — 1964   | 23,241   | 21  | 716.1                          | 1,029.8 | 96,621                              | 72,747       | 36,174  |
| 1964 —  | 4,220  | 4   | 91.0                           | 382.2   | 26,314                              | 21,430       | 10,715  |
| 1965 — J/F/M  | 563  | —   | —                              | —       | —                                   | —            | —   |
| A/M/J   | 804  | —   | —                              | —       | —                                   | —            | —   |
| J/A/S   | 1,974  | 3   | 20.0                           | 294.0   | 6,554                               | 5,230        | 2,615   |
| O/N/D   | 1,498  | 1   | 12.5                           | 12.5    | 340                                 | 279          | 139   |
| 1966 — J/F/M  | 1,970  | —   | —                              | —       | —                                   | —            | —   |
| A/M/J   | —  | 3   | 40.8                           | 76.0    | 14,053                              | 10,929       | 5,464   |
| <b>Approved in 2nd Quarter, 1966</b><br><i>Approuvés au cours du 2e trimestre de 1966</i> |  |   |                                |         |                                     |              |   |
| Toronto   | Ont.   | 16.0  | 33.0                           | 6,600   | 5,144                               | 2,572        |   |
| Calgary   | Alta.  | 21.0  | 38.0                           | 6,611   | 5,525                               | 2,762        |   |
| Burnaby   | B.C.   | 3.8   | 5.0                            | 842     | 260                                 | 130          |   |

FEDERAL-PROVINCIAL RENTAL HOUSING PROJECTS, Section 35A, NHA.

PROJETS FÉDÉRAUX-PROVINCIAUX DE LOGEMENTS À LOYER, aux termes de l'Article 35A de la LNH.

Approved by Order-in-Council  
Approuvés par décret

| Period<br>Période   | Federal<br>Expenditures<br>Dépenses<br>du gouvernement<br>fédéral<br>\$000 | Number of<br>Projects<br>Nombre de<br>projets | New Construction<br>Nouvelle construction |                             | Existing Property<br>Propriété existante |                             |
|---|--|---|---|-----------------------------|--|-----------------------------|
|   |  |   | Units<br>Unités de<br>logement            | Beds<br>Nombre de<br>places | Units<br>Unités de<br>logement           | Beds<br>Nombre de<br>places |
| 1950 — 1964   | 97,378   | 113   | 12,324                                    | —                           | —  | 436                         |
| 1964 —  | 5,541  | 3   | 514                                       | —                           | —  | 4                           |
| 1965 — J/F/M  | 567  | 2   | 241                                       | —                           | —  | —                           |
| A/M/J   | 640  | 1   | 60  | —                           | —  | —                           |
| J/A/S   | 572  | —   | —   | —                           | —  | —                           |
| O/N/D   | 1,662  | 1   | 24  | —                           | —  | —                           |
| 1966 — J/F/M  | 1,483  | 2   | 130                                       | —                           | —  | —                           |
| A/M/J   | —  | 4   | 403                                       | —                           | —  | 8                           |
| <b>Approved in 2nd Quarter, 1966</b><br><i>Approuvés au cours du 2e trimestre de 1966</i> |  |   |   |                             |  |                             |
| Corner Brook  | Nfld.  | T.-N.   | 1   | 32                          | —  | —                           |
| Yarmouth  | N.S.   | N.-É.   | 1   | —                           | —  | 8                           |
| Winnipeg  | Man.   | —   | 1   | 329                         | —  | —                           |
| Fort McMurray   | Alta.  | Alb.  | 1   | 42                          | —  | —                           |

Costs and Federal contributions are estimated.

Les coûts et les contributions du gouvernement fédéral sont estimatifs.

Data for municipalities forming part of Metropolitan or Major Urban Areas are shown in the name of the urbanized area.

Les données s'appliquant aux municipalités faisant partie des régions métropolitaines ou des grands centres urbains sont indiquées sous le nom de la région urbanisée.

FEDERAL-PROVINCIAL LAND ASSEMBLY PROJECTS, Section 35A, NHA.

PROJETS FÉDÉRAUX-PROVINCIAUX D'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN, aux termes de l'Article 35A de la LNH.

| Period<br>Période  | Federal<br>Expenditures<br>du gouvernement<br>fédéral<br>\$000 | Approved by Order-in-Council<br>Approuvés par décret |  | Development and Sales of Lots<br>Aménagement et vente de terrains |   |   |
|--|--|--|--|---|---|---|
|  |  | Number of<br>Projects<br>Nombre de<br>projets        | Number of<br>Lots<br>Nombre de<br>terrains | Lots<br>Developed<br>Nombre de<br>terrains<br>aménagés            | Lots<br>Sold<br>Nombre de<br>terrains<br>vendus | Lots Unsold at<br>end of Period<br>Nombre de<br>terrains<br>invendus, à la<br>fin de la période |
| 1950 - 1964  | 29,090   | 59   | 18,296                                     | 12,004  | 10,985  | 1,019   |
| 1964 -   | 2,976  | 1  | 211  | 974   | 732   | 1,019   |
| 1965 - J/F/M   | 312  | 1  | 224  | 362   | 382   | 999   |
| A/M/J  | 693  |  |  | 33  | 204   | 828   |
| J/A/S  | 604  | 1  | 88   | 106   | 146   | 788   |
| O/N/D  | 1,105  | 1  | 350  | 709   | 326   | 1,171   |
| 1966 - J/F/M   | 229  | 1  | 324  |   | 46  | 1,125   |
| A/M/J  |  | 2  | 511  | 183   | 89  | 1,219   |
| <br>Approved in 2nd Quarter, 1966<br><i>Approuvés au cours du 2e trimestre de 1966</i> |  |  |  |   |   |   |
| Amherst  | N.S.   | N.-É.  | 1  | 100   |   |   |
| Longlac  | Ont.   |  | 1  | 84  |   |   |
| St. John's   | Nfld.  | T.-N.  |  | 327   |   |   |

LOANS FOR PUBLIC HOUSING PROJECTS, approved by Order-in-Council, Section 35D, NHA.

PRÊTS POUR LA RÉALISATION DE PROJETS DE LOGEMENTS PUBLICS, approuvés par décret, aux termes de l'Article 35D de la LNH.

| Period<br>Période  | Number<br>of<br>Loans<br>Nombre de<br>prêts | Amount<br>of Loan<br>Montant du<br>prêt<br>\$000 | New Construction<br>Nouvelle construction |                             | Existing Property<br>Propriété existante |                             |
|--|---|--|---|-----------------------------|--|-----------------------------|
|  |   |  | Units<br>Unités de<br>logement            | Beds<br>Nombre de<br>places | Units<br>Unités de<br>logement           | Beds<br>Nombre de<br>places |
| 1964 -   |   |  |   |                             |  |                             |
| 1965 - J/F/M   | 1   | 296  | 40  |                             |  |                             |
| A/M/J  | 3   | 1,346  | 101                                       |                             | 25                                       |                             |
| J/A/S  | 24  | 17,941   | 369                                       |                             | 1,130                                    |                             |
| O/N/D  | 5   | 3,765  | 114                                       |                             | 199                                      |                             |
| 1966 - J/F/M   | 18  | 15,667   | 683                                       |                             | 501                                      |                             |
| A/M/J  | 8   | 2,484  | 190                                       |                             | 29                                       |                             |
|  | 30  | 32,123   | 1,529                                     | 78                          | 934                                      |                             |
| <br>Approved in 2nd Quarter, 1966<br><i>Approuvés au cours du<br/>2e trimestre de 1966</i> |   |  |   |                             |  |                             |
| Brantford  | Ont.  | 1  | 667                                       | 80                          |  |                             |
| Galt   | "   | 2  | 425                                       | 30                          |  | 12                          |
| Guelph   | "   | 2  | 721                                       | 43                          |  | 7                           |
| Kitchener  | "   | 2  | 1,281                                     | 101                         |  |                             |
| Lindsay  | "   | 1  | 89  | 7                           |  |                             |
| Oshawa   | "   | 2  | 654                                       |                             |  | 55                          |
| Owen Sound   | "   | 1  | 304                                       | 36                          |  |                             |
| Penetanguishene  | "   | 1  | 191                                       | 14                          |  |                             |
| Peterborough   | "   | 1  | 154                                       | 11                          |  |                             |
| Sault Ste. Marie   | "   | 1  | 466                                       | 38                          |  |                             |
| Sudbury  | "   | 1  | 391                                       | 30                          |  |                             |
| St. Thomas   | "   | 1  | 53  | 6                           |  |                             |
| Windsor  | "   | 4  | 4,136                                     | 306                         | 78                                       |                             |
| Toronto Metro  | "   | 10   | 22,591                                    | 827                         |  | 860                         |

LOANS TO NON-PROFIT CORPORATIONS FOR RENTAL PROJECTS FOR LOW INCOME GROUPS,  
approved by Order-in-Council, Section 16A, NHA.

PRÊTS AUX CORPORATIONS SANS BUT LUCRATIF POUR DES PROJETS DE LOGEMENTS À LOYER  
DESTINÉS AUX GROUPES DE PERSONNES À FAIBLE REVENU,  
approuvés par décret, aux termes de l'Article 16A de la LNH.

| Period<br><i>Période</i>   | Loans<br><i>Nombre de prêts</i> | Amount<br>of Loan<br><i>Montant du prêt</i><br>\$000 | New Construction<br><i>Nouvelle construction</i> |                                 | Existing Property<br><i>Propriété existante</i> |                                 |
|--|---------------------------------|--|--|---------------------------------|---|---------------------------------|
|  |                                 |  | Units<br><i>Unités de logement</i>               | Beds<br><i>Nombre de places</i> | Units<br><i>Unités de logement</i>              | Beds<br><i>Nombre de places</i> |
| 1964 —   | 13                              | 1,390  | 255  | 64                              | —   | —                               |
| 1965 — J/F/M   | 9                               | 1,868  | 166  | 183                             | —   | —                               |
| A/M/J  | 15                              | 3,142  | 287  | 290                             | —   | —                               |
| J/A/S  | 4                               | 1,273  | 225  | 34                              | 1   | —                               |
| O/N/D  | 26                              | 7,639  | 420  | 822                             | —   | 8                               |
| 1966 — J/F/M   | 13                              | 4,523*   | 518  | 265                             | —   | —                               |
| A/M/J  | 14                              | 4,349  | 304  | 478                             | —   | —                               |
| <br>Approved in 2nd Quarter, 1966<br><i>Approuvés au cours du 2e trimestre<br/>de 1966</i> |                                 |  |  |                                 |   |                                 |
| Caraquet   | N.B. N.-B.                      | 1  | 376  | 13                              | 36  | —                               |
| Kingston   | Ont.                            | 1  | 225  | 31                              | —   | —                               |
| Oakville   | "                               | 1  | 564  | 81                              | —   | —                               |
| Carberry   | Man.                            | 1  | 104  | 16                              | —   | —                               |
| Nepawa   | "                               | 1  | 348  | —                               | 75  | —                               |
| Transcona  | "                               | 1  | 181  | 26                              | —   | —                               |
| Eston  | Sask.                           | 1  | 66   | —                               | 12  | —                               |
| Foam Lake  | "                               | 1  | 181  | —                               | 32  | —                               |
| Regina   | "                               | 1  | 200  | —                               | 75  | —                               |
| Regina   | "                               | 1  | 1,649  | 70                              | 222   | —                               |
| Rosetown   | "                               | 1  | 165  | 1                               | 26  | —                               |
| Parksville   | B.C. C.-B.                      | 1  | 33   | 6                               | —   | —                               |
| Prince George  | " "                             | 1  | 101  | 25                              | —   | —                               |
| Richmond   | " "                             | 1  | 156  | 35                              | —   | —                               |

la  
rénovation  
urbaine  
et le  
logement  
public  
au  
Canada

Avril, Mai, Juin / 1966

Société centrale d'hypothèques et de logement





**LA RÉNOVATION URBAINE**  
**et le LOGEMENT PUBLIC**  
**au Canada      Volume 2 Numéro 2**



Matière - 2<sup>e</sup> Trimestre 1966

Page

|   |    |
|---|----|
| Canada:   |    |
| programme d'amélioration des collectivités.....   | 2  |
| Nouvelle-Écosse:  |    |
| participation active des propriétaires à la construction de maisons à prix modique..... | 3  |
| North Battleford:   |    |
| élimination des logements impropre à l'habitation.....                                  | 7  |
| Calgary:  |    |
| churchill park; première utilisation d'une aide spéciale.....                           | 10 |
| Halifax:  |    |
| rêve de dix ans en voie de réalisation .....  | 11 |
| Vancouver:  |    |
| troisième partie -- programme de rénovation urbaine de vingt ans.....                   | 13 |
| Canada:   |    |
| nouvelle législation en matière de logement et de rénovation urbaine.....               | 16 |
| Activité au Canada .....  | 17 |

Photo ci-contre: Flin Flon, Manitoba.

LA RÉNOVATION URBAINE et le LOGEMENT PUBLIC au Canada, revue trimestrielle de la Société centrale d'hypothèques et de logement, est considérée par le bureau de poste comme courrier de seconde classe dont l'affranchissement doit être payé au comptant.

Il faudrait adresser toute demande de renseignements à la Division de l'Information, Société centrale d'hypothèques et de logement, à Ottawa.

## CANADA: programme d'amélioration des collectivités

La réalisation du concept d'un Canada propre, constituant un milieu de vie magnifique et très agréable, fait l'objet du programme d'amélioration des collectivités, projet important que la Commission du centenaire du Canada se propose de réaliser dans tout le pays. Ce programme vise à engager tous les citoyens canadiens à participer activement à l'amélioration de leur milieu et de leur collectivité qui ont trop souvent souffert de la marche rapide du progrès.

Cette campagne consiste essentiellement en une série de projets et de plans locaux destinés à mettre en valeur les ressources naturelles existantes et à enrayer la détérioration physique qui malheureusement y fait souvent des progrès trop rapides. La réalisation d'un programme national d'embellissement dépend essentiellement de la participation et de la contribution des groupes et des individus, de l'énergie, de l'enthousiasme et de l'effort que chaque collectivité et chaque citoyen du Canada veulent bien y apporter.

Les comités du centenaire, aux niveaux du gouvernement fédéral, des gouvernements provinciaux et des gouvernements municipaux, offrent directives, aide et appui à tous ces efforts. C'est évidemment au niveau de la localité que le programme véritable s'établit, étant donné qu'il incombe au Comité d'amélioration des collectivités de l'organisme local du centenaire de prendre l'initiative nécessaire. Sans cette initiative et cet intérêt, le programme prévu pour tout le pays ne se réalisera pas.

Le prochain centenaire du Canada a été l'élément catalyseur qui a favorisé et inspiré ce mouvement de collaboration et de prise de conscience critique de la laideur qui existe dans les collectivités et dans les milieux ruraux. Au mois d'avril 1966, la Commission du centenaire, animée du désir d'améliorer le milieu national, a tenu à Ottawa un colloque auquel ont participé plus de 250 chefs des trois niveaux de gouvernement ainsi que les dirigeants des organismes nationaux et locaux représentant toutes les parties du pays.

Ces délégués ont exposé, dans leurs grandes lignes, les buts précis qu'ils visent à atteindre dans la réalisation du programme d'ensemble ; ils ont surtout accordé leur attention à certains points particuliers comme le contrôle des annonces extérieures, l'aménagement paysagiste, l'amélioration générale des aires libres et des parcs de stationnement, l'usage

approprié des lotissements existants ; ils ont aussi insisté sur l'organisation de campagnes de peinture, de nettoyage et de guerre à la malpropreté. Les délibérations animées qui ont marqué cette rencontre ont fait ressortir le besoin de mettre en œuvre des projets d'amélioration de toutes sortes ; les délégués sont retournés dans leurs milieux respectifs bien déterminés à continuer à préparer des programmes, à faire des recherches et à prendre des mesures pour réaliser leur programme local d'aménagement.

Il y a trois secteurs où une campagne locale d'embellissement d'une collectivité peut se réaliser ; en premier lieu, il y a les améliorations que peuvent effectuer les propriétaires et les entrepreneurs particuliers ; en second lieu, il y a les mesures que peuvent prendre certains groupes de personnes et qui peuvent porter sur des îlots de bâtiments résidentiels et d'établissements commerciaux dans une petite collectivité et enfin, il y a les mesures que peut prendre une municipalité par l'entremise de ses représentants élus. Les chambres de commerce, les associations de professionnels, les associations de femmes et d'autres comités semblables entreprennent aussi des travaux sur le plan municipal mais, d'une façon idéale, tous ces genres de mesures sont des éléments qui normalement ne font que s'ajouter au plan global et complet déjà établi.

Au mois de septembre de cette année, la Commission du centenaire et la Société centrale d'hypothèques et de logement vont organiser conjointement dans tout le Canada une série de rencontres portant sur l'embellissement des collectivités. Ces séances auxquelles seront invités tous les citoyens intéressés et au cours desquelles on va offrir une documentation choisie, vont faire ressortir le besoin d'améliorer le milieu canadien et susciter un certain intérêt à organiser localement des comités d'embellissement et d'amélioration. On y distribuera aussi des manuels sur l'aménagement des collectivités, préparés par la Commission, qui comprennent 45 sujets généraux et questions secondaires. Les manuels bilingues illustrés sont pourvus d'un système de renvois très détaillés qui permettent de trouver très facilement les sections et les projets dont il y est fait mention.

Au début de l'année 1967, on va organiser des colloques régionaux et provinciaux en vue de donner des directives officielles et de fournir de l'aide aux comités locaux d'amélioration des collectivités qui existent présentement et à ceux qui vont s'établir à la suite des rencontres sur l'embellissement. On évaluera les programmes, les projets et les plans de ces comités de façon que l'appui et les directives de la Commission et de la Société puissent produire le meilleur effet possible.

## NOUVELLE-ÉCOSSE: participation active des propriétaires à la construction de maisons à prix modique

— R. L. Stailing

Le programme d'amélioration des collectivités, sans doute plus que tout autre projet du centenaire, sans doute même plus que tout autre projet entrepris à l'échelle nationale au cours des dernières années, va permettre à tous les Canadiens d'y prendre une part active. Toute la campagne est concentrée simplement sur les thèmes suivants : nettoyage, réparation, éclairage, peinture, camouflage, aménagement paysagiste, coordination et planification. Si le Canada obtient le succès prévu par cette campagne, il deviendra un pays que les étrangers aimeront davantage à visiter et où les citoyens actuels et leurs descendants trouveront plus d'agrément à vivre.

*M. Stailing, qui est président de la Commission de logement de la Nouvelle-Écosse et membre du Tribunal d'appel des taxes de la ville d'Halifax, dirige le Stailing Real Estate Service, l'un des plus anciens bureaux d'immeuble d'Halifax, dont il est propriétaire. Né à Halifax où il a fait ses études, M. Stailing a servi dans l'ARC au cours de la Deuxième Grande Guerre. Il est présentement membre du Comité interministériel de la Nouvelle-Ecosse sur les droits de l'homme. Il est aussi membre du Bureau provincial des Scouts du Canada et membre de la Fondation canadienne des maladies du cœur, division de la Nouvelle-Ecosse.*

On n'a encore trouvé aucun procédé fondamental et peu coûteux qui permette aux familles à faible revenu du Canada d'acheter ou de construire des maisons de leur propre initiative sans avoir recours à une aide financière en vertu d'un ou de plusieurs programmes fédéraux et provinciaux de construction de maisons. En Nouvelle-Ecosse, le procédé le plus efficace pour se procurer une maison moderne, sans avoir à payer trop cher à cette époque où le coût du terrain, de la main-d'œuvre et des matériaux ne cesse d'augmenter, est la coopérative d'habitation mise en œuvre par la Commission de logement de cette province.



Des bons amis, des reins solides et un vif désir d'obtenir de nouveaux logements ont permis de construire des logements coopératifs à Wolfville, en Nouvelle-Écosse.

Depuis 1932, alors qu'on a songé pour la première fois à établir ce programme, la Commission a fourni une aide financière et technique à plus de 1,600 familles de la Nouvelle-Ecosse. Cet organisme du gouvernement provincial a permis à ces ménages de construire des logements suffisants et confortables dans toutes les régions de la province. Le nombre de propriétés immobilières, qui se sont ajoutées ainsi au stock d'habitations disponibles et dont la valeur dépasse plus de neuf millions de dollars, permet d'établir le mérite de l'initiative particulière manifestée par les propriétaires-occupants ainsi que le mérite des collectivités qu'ils habitent.

Naturellement, chaque demande présente des problèmes qui lui sont propres tandis que le procédé de construction lui-même n'est pas exempt de désavantages et de difficultés. Cependant, en dernière analyse, il a été démontré dans l'ensemble du programme que la génération actuelle a hérité de l'esprit de pionnier de nos ancêtres, bâtisseurs de maisons de bois rond et de bateaux de bois, dont plusieurs sont restés célèbres, et lui a même donné une certaine ampleur.

Sauf dans les plus grandes régions urbaines de l'Amérique du Nord, on construit de nos jours de nouvelles résidences selon une méthode qui est très semblable à celle que l'on observait il y a 200 ans. On ne dispose que de peu de

façons de réduire les dépenses occasionnées par l'emploi de ce procédé. L'assemblage des maisons à la chaîne ou les ensembles préfabriqués qu'un bon nombre de compagnies sont en mesure d'offrir sont un concept relativement nouveau ; cependant, une maison préfabriquée doit quand même reposer sur un sous-sol ou une fondation traditionnelle, puis il faut en assembler les éléments et édifier l'ensemble conformément à des techniques de construction fondamentales établies depuis longtemps.

De nos jours, sauf dans le cas des programmes de construction massive qui a été employée pour la première fois et perfectionnée par William J. Levitt de Long Island, New York, la plus grande partie des habitations qui existent en Amérique du Nord, particulièrement dans les plus petites collectivités, ont été construites à la main.

Après une analyse détaillée des problèmes, la Commission de logement de la Nouvelle-Ecosse a déterminé que la meilleure façon de les aborder était d'avoir recours à la construction de maisons par les futurs occupants de ces maisons. Le principe fondamental, qui justifie le coût peu élevé d'un tel programme, est l'aide que peuvent fournir des voisins et des amis, qui doivent tous être animés d'un vif désir de posséder une nouvelle maison et avoir aussi les reins solides vu que

Quatre exemples de logements coopératifs au Cap Breton, en Nouvelle-Écosse, où l'on voit:



Une maison à 1½ étage à Capstick.

les futurs propriétaires-occupants doivent fournir eux-mêmes une grande partie de la main-d'œuvre.

Le personnel de la Commission, dont le bureau régional est situé à Halifax, parcourt la province à partir de Yarmouth jusqu'à Bay St. Lawrence, en vue de favoriser la réalisation du programme et de fournir l'aide financière et technique nécessaire. En premier lieu, la Commission rencontre des groupes de personnes intéressées et aide à la formation officielle de nouveaux groupes qui doivent se constituer plus tard en coopérative d'habitation. Les ressources et les services de la Commission consistent à fournir des plans de maisons et des listes de matériaux, à aider à choisir les emplacements, à faire les achats et la comptabilité, à donner des conseils techniques, à assurer l'inspection des bâtiments et le financement hypothécaire.

Les membres d'une coopérative de ce genre ont habituellement le même âge, les mêmes revenus, les mêmes antécédents et d'autres caractéristiques semblables. Ils appartiennent à presque toutes les classes de la société de la Nouvelle-Ecosse. Plusieurs groupes constitués jusqu'à maintenant se composaient en entier ou en partie d'ouvriers de l'acier, d'instituteurs, de pêcheurs, de commis, de mineurs, de conducteurs de camions et d'employés d'entrepôts. Une



Un logement en voie de construction à St. Anthony.



Une maison à 2 étages à Prieston.



Un bungalow à Scotsville.

coopérative idéale se compose d'hommes de métier comme de plombiers, de tôliers, de charpentiers, d'électriciens, de constructeurs de toits et de maçons. Il est rare que l'on puisse réaliser cette formule idéale ; cependant, toute personne qui possède l'un ou l'autre de ces métiers spécialisés constitue un apport précieux à une coopérative de construction.

Les nouveaux groupes qui se forment commencent habituellement par se fixer un programme d'études durant les mois d'hiver et du printemps. C'est la Commission qui a songé à établir ces séances d'études comme un moyen de mettre les intéressés au courant des divers sujets qui se rapportent au fonctionnement d'une compagnie limitée, comme l'emploi des outils des charpentiers et d'un grand nombre de détails supplémentaires connexes à ce genre d'activité pour lesquels les membres d'une coopérative manquent habituellement de formation et d'expérience.

Après en avoir pris connaissance, les personnes intéressées peuvent approfondir ces points par des entretiens et des discussions plus poussés. Il ne suffit pas que les membres d'un groupe coopératif aient la volonté de fournir de longues heures de formation suivies de longues heures de travail ardu pendant la construction elle-même ; ils ne tardent pas à se rendre compte des exigences de la Commission. Tout futur constructeur doit être en mesure de fournir ou d'acheter son propre terrain, habituellement contigu à la rue ou de l'autre côté de celle-ci et en deçà d'un pâté de maisons de celles qui ont été choisies par les autres membres de la coopérative. Chaque requérant, en plus d'être un citoyen de bonne réputation, doit avoir une bonne réputation de solvabilité, vu que lui-même et ses collègues seront également responsables du remboursement du montant global du prêt hypothécaire général consenti à la coopérative.

Durant la période maximum de 15 mois que l'on accorde à chaque groupe en vertu d'un contrat, pour parachever son projet, chaque membre doit conserver la plus grande partie du temps libre qu'il peut avoir durant ses vacances, les fins de semaine et les soirées à la construction de sa maison. Ce n'est que dans des circonstances exceptionnelles que l'on construit des maisons de ce genre durant les heures régulières de travail. Cette manière de procéder, d'une façon générale, a été jugée des plus satisfaisante et une étude faite récemment a révélé que la majorité des intéressés auraient encore recours au système coopératif s'ils projetaient de construire à nouveau.

Depuis 1953, le financement hypothécaire du programme a été assuré par une entente prévoyant la répartition des coûts à raison de 75-25 p. 100 entre le gouvernement fédéral et le gouvernement provincial, aux termes de l'article 35A de la Loi nationale sur l'habitation. A ce jour, le gouvernement fédéral a engagé à ces fins plus de 5.8 millions de dollars. En ce moment, on établit les prêts hypothécaires généraux maximums en fixant pour chaque logement particulier un montant de \$6,500 qui doit être remboursé à 6 p. 100 d'intérêt, au cours d'une période de 25 ans — ce qui est un taux sensiblement moins élevé que celui que l'on exige sur le marché libre.

Les mensualités que chaque membre doit payer se chiffrent en moyenne par \$60 à \$65, ce qui comprend le principal, l'intérêt, les taxes, l'assurance de la propriété et un montant de \$2 par mois que l'on perçoit pour constituer un fonds de réserve. Cette réserve que l'on peut employer en cas de maladie ou de chômage peut aussi servir à effectuer des paiements d'avance au compte de l'hypothèque.

Le montant des taxes payées d'avance à Sydney où se trouve la plus forte concentration de logements coopératifs dans la province dépasse maintenant \$100,000 par année. Les municipalités voient d'un très bon œil l'établissement de logements coopératifs dans leur territoire, vu que la Commission se charge de faire pour elles la perception des taxes. Cependant l'augmentation des taxes municipales constitue présentement une menace à la formation de nouveaux groupes coopératifs étant donné que de nos jours on retient à cette fin le tiers de la mensualité. Malgré ce facteur de limitation, la faible mensualité à payer pour obtenir un logement bien construit, aux dimensions convenables, constitue une véritable aubaine pour un grand nombre de résidants de la Nouvelle-Ecosse.

De nos jours, il semble que les membres d'une coopérative fournissent moins de travail personnel pour la réalisation de leur projet, ce qui résulte sans doute du changement qui se produit dans l'économie de la province. En effet, un membre d'une coopérative dispose maintenant d'un revenu plus confortable, et conséquemment, se sent plus en mesure qu'autrefois d'employer plus de main-d'œuvre spécialisée pour construire sa maison. Néanmoins, l'objet fondamental de ce système est de réaliser des logements à coût modique et il est évident que l'appreciation en dollars de la main-d'œuvre fournie pour réaliser ces projets peut représenter une différence difficile à distinguer. La Commission ne s'est donc pas encore laissée convaincre de la nécessité d'augmenter à plus de \$6,500 le montant des prêts particuliers.

Le travail de la Commission a bénéficié d'une aide précieuse de la part du département des cours populaires de l'Université St. Francis Xavier et de la Société centrale d'hypothèques et de logement. L'Université a joué un rôle de première importance pour favoriser la compréhension du concept original du programme et pour répandre ce concept parmi la population ; elle continue à rendre un excellent service en organisant des groupes coopératifs, en collaboration avec la Commission, particulièrement dans l'est de la Nouvelle-Ecosse. En plus de participer financièrement à la réalisation des projets, en vertu des dispositions de la Loi nationale sur l'habitation, la Société centrale d'hypothèques et de logement est toujours à la disposition immédiate des intéressés pour fournir l'aide dont ils peuvent avoir besoin du point de vue de l'organisation et de la préparation d'un projet ainsi que du point de vue de l'architecture et de l'urbanisme et de toute autre façon qui peut accélérer la réalisation de ces projets.

Au cours des 34 années qui se sont écoulées depuis l'instauration du programme de logements coopératifs, la Commission a entretenu un intérêt plus que considérable à l'égard

de certaines autres façons de produire des logements à bon marché, comme des logements pour les citoyens âgés, pour les personnes à faible revenu et pour certains groupes particuliers ; elle s'est intéressée, de plus, aux nombreux aspects supplémentaires relatifs au logement qui intéressent les résidants de la Nouvelle-Ecosse. A la suite de l'adoption récente d'une législation importante sur le logement par le gouvernement provincial, le rôle de la Commission s'est trouvé agrandi de façon à comprendre tous les genres de logements à bas loyer et les programmes de rénovation urbaine. Ces nouvelles attributions représentent des défis nouveaux et intéressants à relever alors que nous allons maintenant passer à l'étude officielle des besoins de la province en général et encourager et favoriser une participation importante, à l'aide de fonds publics et de fonds privés, à l'établissement de milieux de vie et de travail améliorés pour tous les résidants de la Nouvelle-Ecosse.

## NORTH BATTLEFORD: élimination des logements impropres a l'habitation

— A. J. Bridges

*Monsieur Bridges, qui est né et qui a fait ses études à Gowan, en Saskatchewan, est actuellement greffier municipal de North Battleford. Après avoir servi durant cinq ans dans l'armée canadienne lors de la Deuxième Grande Guerre, il s'adonna à l'agriculture, puis en 1956, il opta pour une carrière dans l'administration municipale et devint greffier municipal de Humboldt et greffier adjoint de North Battleford, avant d'être nommé à son poste actuel, il y a deux ans. M. Bridges est titulaire d'un diplôme en administration locale, de l'Université de la Saskatchewan.*

En 1960, le conseil de ville de North Battleford, qui est située dans le nord-ouest de la Saskatchewan, a entrepris de réaliser un projet ambitieux d'amélioration de la localité en vue de faire disparaître le délabrement au sein de la municipalité. La plupart des habitations résidentielles étaient de bonne qualité ; cependant un certain nombre de cabanes dispersées dans toute la ville faisaient ressortir le besoin d'établir des normes d'habitation améliorées et uniformes dont l'application serait régie par une commission municipale efficace.

Pour amorcer le programme, le conseil de ville a créé la Commission de logement de North Battleford, et l'a autorisée à examiner attentivement les maisons existantes, à proposer les lois nécessaires et à diriger une campagne de nettoyage dans toute la localité. Cette Commission, qui est composée d'un représentant du conseil, de l'inspecteur des bâtiments, du chef des pompiers, de l'agent sanitaire, de l'agent du bien-être, du maire ex officio et du greffier municipal, représente tous les services municipaux directement en cause dans l'étude des conditions d'habitation inférieures aux normes.

Cette étude, qui a porté sur toute la ville, a révélé qu'un bon nombre de citoyens de North Battleford demeuraient dans des petites cabanes délabrées, dans des garages transformés en maisons et même, dans bien des cas, dans des poulaillers désaffectés. Ces habitations qui n'étaient pas pourvues d'un système de chauffage ni de facilités d'éclairage et d'aération sanitaires et suffisantes étaient par conséquent dommageables à la santé.

Un examen de la législation provinciale contenue dans la Loi sur les villes, a révélé que le Conseil ne disposait que de pouvoirs limités en ce qui concerne la démolition des taudis et des zones délabrées ; aussi, on a pris des mesures pour corriger cet état de choses en appliquant les Règlements de la Loi sur la salubrité publique et de la Loi sur la prévention des incendies. On a réalisé un immense progrès en condamnant les maisons insalubres en vertu de ces lois, ce qui a entraîné l'élimination immédiate des pires maisons de North Battleford.

En 1962, à la suite de représentations faites auprès du gouvernement provincial, on a amendé la Loi sur les villes, de façon à donner au Conseil le plein pouvoir d'empêcher

les gens d'habiter des cabanes dans les limites de la municipalité. La Loi a précisé pour la première fois trois genres de logements qui ne pouvaient être tolérés, soit ceux qui constituent un danger pour la sécurité ou la santé du public, ceux qui déprécient considérablement la valeur des autres propriétés dans le voisinage immédiat et enfin, ceux qui peuvent nuire à l'agrément du voisinage. Lorsque le Conseil enverrait un avis aux propriétaires en cause, ceux-ci devraient remédier aux situations indésirables mentionnées dans l'avis ou encore démolir ou enlever les bâtiments en question.

La Commission de logement a mis la nouvelle loi en vigueur immédiatement et a été surprise de constater le nombre considérable de propriétaires qui ont démolie et fait disparaître des maisons qui devraient faire l'objet d'une inspection. On a demandé à la brigade des incendies de North Battleford de mettre le feu à plusieurs de ces cabanes, ce qui a permis de faire d'une pierre deux coups — soit d'améliorer les techniques de lutte contre les incendies et de se débarrasser des maisons indésirables.

On a procédé de la même façon dans le cas des habitations que la Commission de logement désirait faire disparaître. Les fonctionnaires de la ville préposés à la construction, au service des incendies et à l'hygiène, rédigeaient d'abord des rapports, puis on informait les propriétaires en cause de l'heure et du jour où le Conseil tiendrait une audition spéciale. On annexait aux avis des copies des rapports des inspecteurs afin que les propriétaires puissent être au courant des circonstances et des plaintes qui motivaient les mesures prises par le Conseil.

Lors de l'audition, le greffier municipal remettait aux membres du Conseil un résumé de la situation qui motivait les recommandations de la Commission, les rapports d'inspection ainsi qu'une série de photographies illustrant les propriétés en question. On donnait alors l'occasion aux propriétaires et à leurs représentants d'exprimer les raisons pour lesquelles les bâtiments en cause ne devraient pas être améliorés, démolis ou enlevés. Après toutes ces délibérations, le Conseil jugeait des procédures à suivre ou il pouvait classer l'affaire.

Si le Conseil donnait l'ordre d'enlever ou de démolir une maison déclarée non conforme aux normes prescrites, on accordait 90 jours au propriétaire pour se conformer à la décision. Si l'ordre n'était pas exécuté dans le délai prévu, le Conseil prenait possession de la propriété, la mettait en vente, la faisait démolir ou la faisait brûler par le service des incendies. On imputait au compte de la propriété toutes les dépenses occasionnées à la ville et on les recouvrait au moyen des taxes municipales.

La campagne d'amélioration dans toute la localité a été des plus satisfaisante ; cependant, cela ne s'est pas produit sans complications. Un des principaux soucis a été de s'assurer que toutes les mesures prises et tous les rapports étaient complets, précis et appuyés d'une façon très détaillée, afin que le public et les propriétaires en cause puissent se rendre compte que seules les maisons qui ne répondent pas aux normes, étaient touchées par ce programme.

Le poêle à bois et au charbon est la seule source de chaleur. Il est placé tout près de deux murs sans aucun matériau isolant sur les côtés ni sur le plancher.



Tuyau de poêle de la cuisinière. Remarquez le mauvais raccordement à la cheminée et la déperdition du goudron.

Dès le début de cette campagne, une décision que le Conseil de ville avait prise au sujet d'une propriété, a été mise en question et renvoyée en appel au tribunal de district, qui s'est prononcé en faveur du propriétaire, en vertu d'une subtilité légale. Ce verdict eut pour résultat de réduire le degré de collaboration entre les citoyens et la Commission et le Conseil décida donc d'en appeler à la Cour du banc de

Poutre maîtresse fissurée ou brisée. L'extrémité de la poutre repose sur un petit bloc.



Ces images illustrent certains détails bien typiques des infractions à l'hygiène et des vices de construction que le Conseil de la ville de North Battleford s'efforce d'éliminer.



Porche arrière où l'on voit que le plancher est pourri et la porte déjetée.

la Reine de la Saskatchewan en vue de recouvrer son prestige auprès du public. Un an après que l'ordre initial du Conseil eut été contesté, la décision rendue par la Cour de district fut renversée en faveur de la ville.

La réaction du public fut immédiate et favorable, si bien qu'aujourd'hui les citoyens animés d'esprit civique qui s'intéressent à maintenir la qualité des résidences de la ville

indiquent rapidement à la Commission les logements qui sont en décrépitude ou inférieurs aux normes. Depuis la mise en œuvre de ce programme, on a démolie ou enlevé au-delà de 100 maisons et on a amélioré beaucoup de quartiers en y construisant des maisons nouvelles et modernes, là où se trouvaient auparavant des cabanes, des amas de ferrailles et des déchets.

Le Conseil a maintenant proposé au gouvernement provincial qu'à titre d'encouragement supplémentaire, chaque propriétaire d'une maison qui n'est pas conforme aux normes établies, reçoive une subvention de \$500 de la municipalité dès que le terrain a été déblayé et qu'une nouvelle maison y a été construite. Le versement de cette subvention ainsi que l'intérêt manifesté par le public en général et sa participation au programme semblent devoir favoriser davantage l'amélioration volontaire des propriétés, la démolition, l'enlèvement et l'élimination éventuelle des bâtiments délabrés de la ville de North Battleford.

## CALGARY: churchill park; première utilisation d'une aide spéciale

Les ententes financières conclues entre le gouvernement fédéral, le gouvernement provincial et celui de la municipalité pour la mise à exécution du programme de rénovation urbaine de Churchill Park à Calgary, en Alberta, constituent la première utilisation d'un prêt consenti en vertu de la Loi nationale sur l'habitation à titre d'aide spéciale. Cette mesure permet à la ville de Calgary d'emprunter du gouvernement fédéral les deux tiers du montant qui est à sa charge dans la réalisation de ce programme.

En vertu de l'article 23C de la Loi, la Société centrale d'hypothèques et de logement, avec l'approbation du gouverneur en conseil, peut consentir un prêt à une province ou à une municipalité pour aider à garantir le paiement de leur part du coût du projet. Un prêt de ce genre, garanti par des obligations émises par la province ou la municipalité peut s'élever jusqu'aux deux tiers de ce qu'il en coûte véritablement au gouvernement en cause, selon l'estimation de la Société, pour exécuter le programme en question, déduction faite des octrois et des contributions du gouvernement fédéral qui ont été versés ou qui sont à verser relativement à l'exécution de la rénovation.

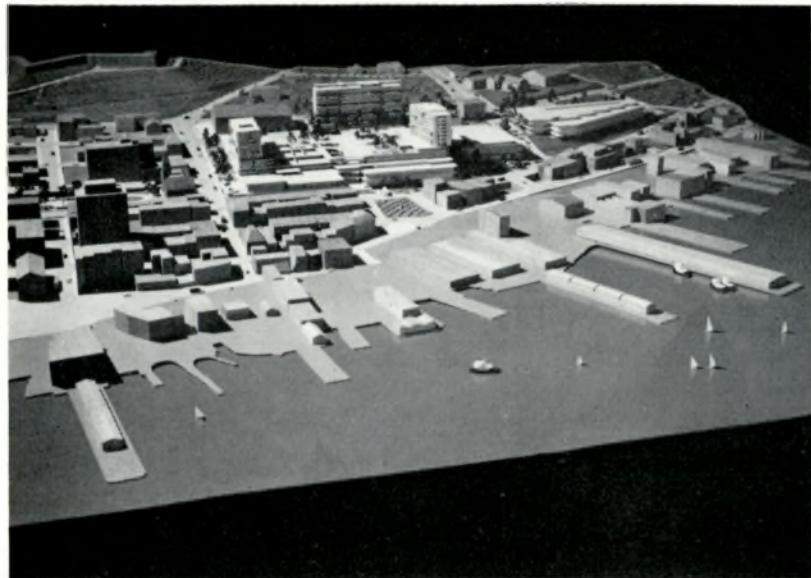
La première phase du programme de Churchill Park qui porte sur une étendue de 38 acres situées en plein cœur de Calgary, englobe huit pâtés de maisons, y compris ceux où se trouvent présentement l'hôtel de ville, l'édifice de l'administration, le poste de police et la bibliothèque publique. On va faire l'acquisition et le déblaiement de la majorité des terrains sur lesquels on va aménager un centre municipal, des édifices qui vont loger les services administratifs des commissions scolaires publiques et séparées, un ensemble de logements pour les citoyens âgés ainsi que d'autres installations municipales et commerciales ou des institutions. La ville a également l'intention de remettre à neuf les services municipaux qui existent déjà dans le secteur et de faire une nouvelle affectation des terrains en prévoyant des aires libres, des aires de stationnement et l'élargissement de certaines rues.

Les 475 résidants et plus qui habitent ce secteur vont recevoir de la municipalité l'aide nécessaire pour trouver un autre logement dans des ensembles de logements publics et privés. On va démolir toutes les propriétés qui se trouvent dans les limites du secteur en question à l'exception des édifices municipaux et de deux églises.

Le projet de Churchill Park qui, selon les prévisions, occasionnera une dépense de l'ordre de 24.5 millions de dollars dans un secteur de rénovation de 128 acres, est le premier projet de ce genre qui soit entrepris en Alberta et le premier également pour lequel on met en œuvre les modifications de 1964 à la Loi nationale sur l'habitation et la nouvelle législation provinciale qui offre de payer jusqu'à 30 p. 100 du coût d'exécution de la rénovation urbaine.

On a estimé que le coût de cette phase initiale des travaux entrepris par les trois niveaux de gouvernement s'élève à 6.6 millions de dollars. Le gouvernement fédéral va verser une contribution d'environ 3.3 millions pour payer sa part du coût et accorder de plus un prêt de \$730,000 à l'égard de la portion des frais à payer qui est à la charge de la municipalité. La province est disposée à verser une contribution de 1.98 million.

## HALIFAX: rêve de dix ans en voie de réalisation



Voici un aperçu de ce que sera dans 3½ ans la 1ère phase du projet de rénovation urbaine de Scotia Square, à Halifax.

L'espoir de voir un jour se réaliser un centre-ville nouveau et bien organisé dans l'une des villes les plus historiques du Canada se concrétise maintenant pour les citoyens d'Halifax, en Nouvelle-Ecosse. En effet, on vient de commencer à exécuter le plan de rénovation urbaine de Scotia Square qu'on évalue à 30 millions de dollars, dans le secteur de rénovation urbaine de Jacob Street. Ce complexe intéressant à usages multiples, commandité par un groupe de 10 hommes d'affaires bien en vue de la Nouvelle-Ecosse, promet de donner une vie nouvelle au district et de relier d'une façon efficace la partie de la ville située en bordure du port aux remparts de Citadel Hill.

En 1957, une étude de rénovation urbaine préparée par le professeur Gordon Stephenson avait attiré l'attention en premier lieu sur le secteur de Jacob Street aux fins de rénovation urbaine. Après avoir conclu une entente avec les gouvernements fédéral et provincial, la ville a entrepris de faire l'acquisition des secteurs délabrés et de les déblayer. A mesure que l'on a supprimé les taudis, on a offert aux familles et aux personnes ainsi déplacées d'autres logements dans Mulgrave Park, qui est un ensemble de 348 logements fédéraux-provinciaux.

Cinq ans plus tard, le Conseil de ville, en collaboration avec le gouvernement fédéral, a demandé qu'on lui soumette des projets de réaménagement des terrains délabrés. La seule soumission qu'on a reçue a été acceptée mais les négociations n'ont pu être menées à bonne fin, vu qu'à l'été de 1965 le soumissionnaire s'est senti incapable de faire honneur à ses engagements au sujet de l'aménagement du secteur en question.

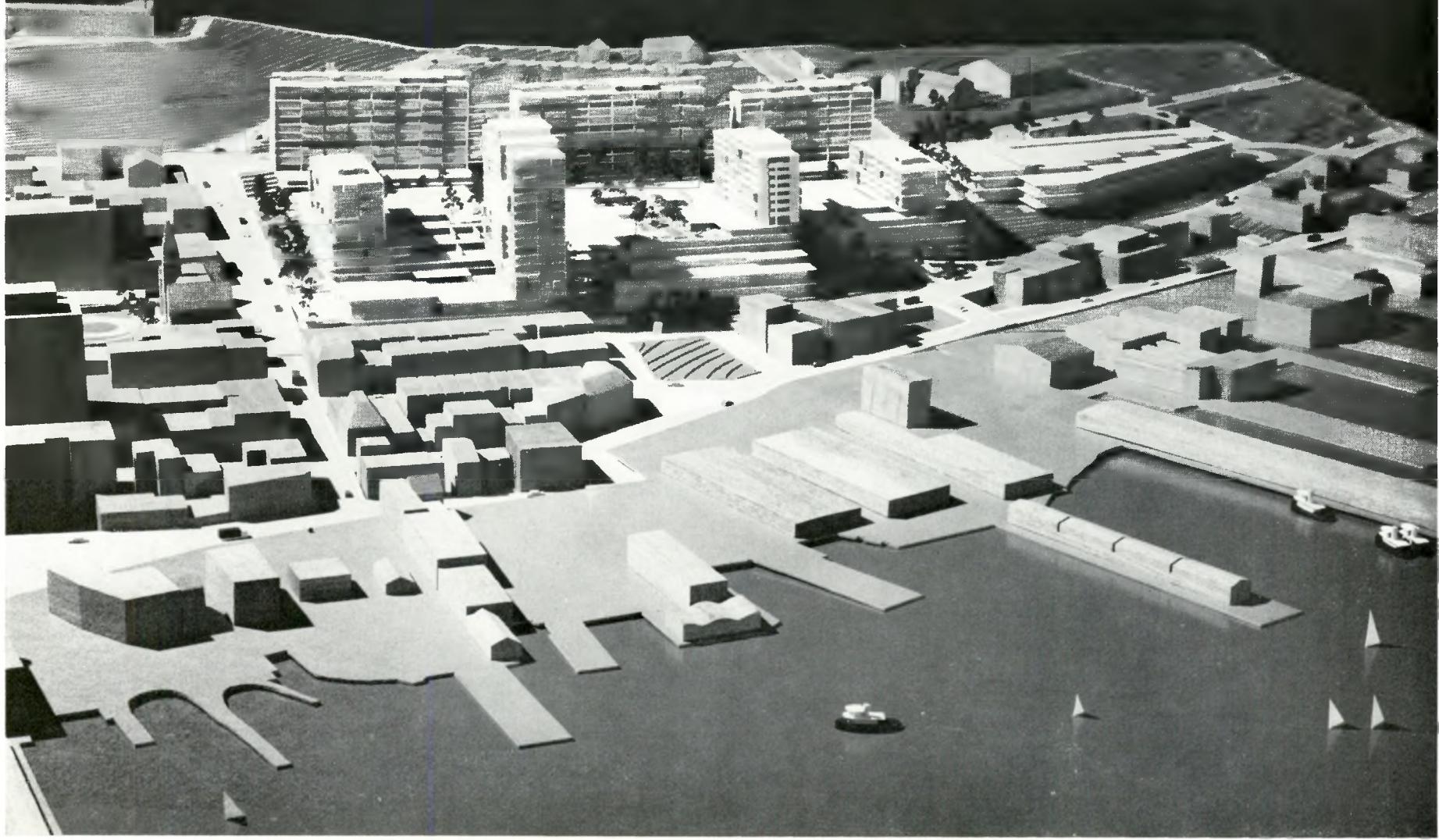
Les gouvernements associés ont alors décidé de ne plus courir le risque de recevoir d'autres propositions semblables pour aménager ce secteur ; c'est pourquoi ils ont entrepris une étude du marché et des possibilités de développement de tout le quartier central des affaires, y compris le secteur de Jacob Street. Cette étude, financée par les gouvernements fédéral et provincial, s'est terminée vers la fin de 1965.

En vertu même de sa nature, on a fondé surtout l'étude sur les prévisions relatives à l'accroissement et au pouvoir d'achat de la population de la région métropolitaine, facteurs qu'on a dû ensuite répartir proportionnellement à l'ensemble du quartier des affaires et plus particulièrement à Jacob Street. Dans ce contexte, il a été déterminé que l'élément représentant le commerce en détail devrait être réduit à la moitié de ce qui avait été proposé à l'origine.

Au mois de décembre 1965, on a encore une fois demandé des soumissions relatives au réaménagement de ce secteur, sous réserve toutefois des considérations découlant de l'étude économique et en tenant compte du plan du quartier central des affaires qui était alors terminé ainsi que de certains projets importants d'aménagement de grandes routes. On avait pris soin de stipuler que l'on évaluerait les soumissions selon quatre critères — qualité et excellence du planning et de l'esthétique — location de terrain, revenus en taxes et réussite à prévoir du secteur réaménagé.

Un comité mixte de revision a examiné trois projets et on en est venu à la recommandation unanime que le projet de réaménagement de Scotia Square soumis par la compagnie Halifax Developments Limited se conformait le mieux à la région d'Halifax, semblait mieux convenir à l'ensemble

Cette maquette qui fait voir le port à l'avant-plan, Citadel Hill à l'arrière-plan et, au second plan, les bâtiments ajoutés par suite de la réalisation de la 2e phase, montre ce que sera le projet de Scotia Square, une fois parachevé.



du secteur à réaménager, faisait ressortir des caractéristiques supérieures d'esthétique et laissait entrevoir de plus fortes possibilités de réussite.

Les éléments constituants de Scotia Square se subdivisent en trois secteurs distincts, soit un centre de commerce de trois étages comprenant les facilités de stationnement nécessaires, des entrepôts et des endroits pour étaler les marchandises vendues en gros; trois immeubles d'appartements de neuf à onze étages s'élevant au-dessus d'aires de stationnement à demi-souterraines et un complexe d'établissements commerciaux.

L'ensemble des 444 appartements et le complexe commercial comprennent trois aires de stationnement distinctes à cinq niveaux ainsi qu'une galerie de boutiques à trois étages et un magasin à rayons de 246,000 pieds carrés. Trois îlots renfermant des tours de bureaux de cinq, treize et dix-neuf étages ainsi qu'un hôtel de dix étages et de 200 chambres se profilent sur l'horizon au-dessus des bâtiments de forme horizontale.

Ce projet doit se réaliser en diverses phases au cours d'une période de cinq ans. On prévoit que la première phase sera terminée en trois ans ou trois ans et demi et qu'elle comprendra la construction d'un îlot d'appartements de 160 unités, d'une tour de bureaux et de l'hôtel en forme de tour, de la galerie de boutiques et du mail, du magasin à rayons et du cinéma, du centre de commerce et des facilités de stationnement. La seconde phase comprendra la construction de deux autres tours de bureaux, le prolongement de la galerie de boutiques ainsi que l'aménagement d'autres aires de stationnement, ce qui se réalisera en deux ans environ.

La réalisation de ce complexe résidentiel, commercial et culturel, au coût de 30 millions de dollars, constitue une solution remarquable du point de vue de l'esthétique à l'aménagement d'un des secteurs les plus indésirables d'Halifax. Son parachèvement va certainement donner à tous les citoyens d'Halifax un nouveau but dans la vie et de nouveaux intérêts à poursuivre.

## VANCOUVER: troisième partie — programme de rénovation urbaine de vingt ans

— W. E. Graham

*Le présent article fait partie d'une série d'articles écrits par le directeur de l'urbanisme de Vancouver, à propos du plan directeur de rénovation urbaine, qui est présentement en cours dans le centre-ville. La quatrième partie portera sur les prescriptions futures relatives à l'amélioration de la ville, en commençant par les propositions bien imaginées qui sont contenues dans le programme de rénovation urbaine n° 5.*

Le programme original de réaménagement, qui prévoyait un déboursé d'environ 80 millions de dollars de la part des gouvernements municipal, provincial et fédéral, comprenait 10 projets que l'on devait réaliser durant une période de 20 ans. Conformément au but principal envisagé dans les plans à long terme, la construction des deux complexes d'habitations destinés à reloger les personnes déplacées (projet de réaménagement n° 1) était presque parachevée, vers le mois de janvier 1964, et on avait déjà commencé à cette date à dresser les plans du projet de réaménagement n° 2 qui comprenait la construction d'un seul complexe d'habitations également pour reloger les personnes déplacées.

Quoique ces deux programmes de rénovation aient dépassé nos espoirs, les conditions qui changeaient rapidement dans toute la ville, nécessitaient des changements à la politique courante et à la politique à long terme de reconstruction urbaine. Il devenait de plus en plus évident que le rythme du réaménagement ne suffisait pas à compenser celui du vieillissement — le programme important, que l'on avait proposé huit ans auparavant, ne permettait pas de reconstruire sur une échelle assez grande pour contrebalancer les dommages causés chaque année par le délabrement et la décrépitude. De plus, les programmes projetés eux-mêmes n'avaient pas l'ampleur requise pour donner des résultats satisfaisants dans les secteurs délabrés et non conformes aux normes, au point que le citoyen moyen de Vancouver ne pouvait pas constater les avantages de la rénovation urbaine.

Ces facteurs, ajoutés à l'aide plus considérable que le gouvernement fédéral offrait à la suite de la révision de la Loi nationale sur l'habitation, indiquaient qu'il devenait nécessaire d'étudier à nouveau les efforts que devait faire la ville de Vancouver dans le domaine de la rénovation urbaine et des logements sociaux en vue de modifier le but du programme original pour le rendre plus conforme aux besoins. On a décidé en même temps de continuer la réalisation du programme de réaménagement n° 2 ainsi que la construction du complexe d'habitations de l'avenue Raymur tout en activant la réalisation du programme de 1957 et en apportant des modifications à mesure que l'on recevrait les renseignements nécessaires. La seule autre solution qui se présentait aurait été de retarder les travaux de rénovation de la ville, durant la période de deux ans dont on aurait eu besoin pour réévaluer le programme initial.

Au mois de mai 1964, le gouvernement fédéral a versé une première contribution de \$4,500 en vertu de la Partie V de la Loi nationale sur l'habitation pour que l'on étudie à nouveau les effets des changements survenus à Vancouver depuis le parachèvement de l'étude de réaménagement de 1957 ainsi que les modifications apportées aux techniques et à la législation, en vue de les appliquer à la ville. Dès le début de cette étude, on a conclu qu'il fallait réaliser le programme de relogement à un rythme plus rapide que le programme de rénovation lui-même. Plutôt que de maintenir le volume de construction de logements au niveau nécessaire pour loger les familles déplacées en vertu du programme accru de rénovation urbaine, il fallait nous assurer que l'on construisait des logements sociaux à un rythme qui répondrait aux besoins de logements à bas loyer qui existaient dans toute la ville.

Ce nouvel élan donné à notre programme original de réaménagement et les modifications majeures que nous avions l'intention d'apporter aux projets à venir, ont entraîné des changements importants aux procédés de rénovation urbaine de Vancouver. Le programme de réaménagement n° 2 ainsi que le complexe de 414 logements sociaux de l'avenue Raymur sont en bonne voie de réalisation et, au mois de décembre 1965, un autre accord fédéral-provincial a été conclu avec la Société centrale d'hypothèques et de logement, relativement au troisième programme de rénovation urbaine de Vancouver. Ce programme, qui comprend l'étude de sept secteurs, va permettre de dresser un plan visant à réaménager et à améliorer les deux secteurs résidentiels de Strathcona et de Mount Pleasant.

La ville va employer tous les moyens de rénovation en vue d'améliorer ces districts, c'est-à-dire qu'elle va acquérir et déblayer les terrains en question, réparer ou remplacer les services municipaux dans tout le secteur et patronner des programmes de restauration visant à encourager l'amélioration des propriétés privées. On a de plus tracé des plans visant à restaurer en général les False Creek Flats, secteur industriel d'importance moyenne qui a grandement besoin de protection contre les inondations et d'améliorations municipales.

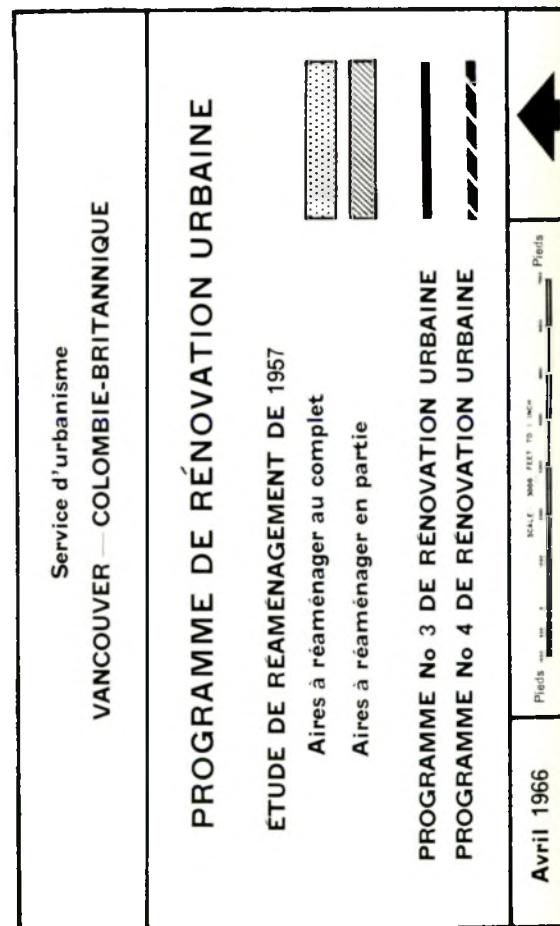
Il existe, bien entendu, des objectifs primordiaux à atteindre pour les deux secteurs de rénovation urbaine de Strathcona et de Mount Pleasant tout entiers, tels que le réaménagement des réseaux de rues à circulation intense en vue d'éliminer l'encombrement de la circulation. Il faut aussi améliorer les zones commerciales et industrielles d'importance secondaire afin d'injecter à ces deux secteurs une vie nouvelle, qui leur permettra de continuer à représenter des valeurs réelles pour la ville.

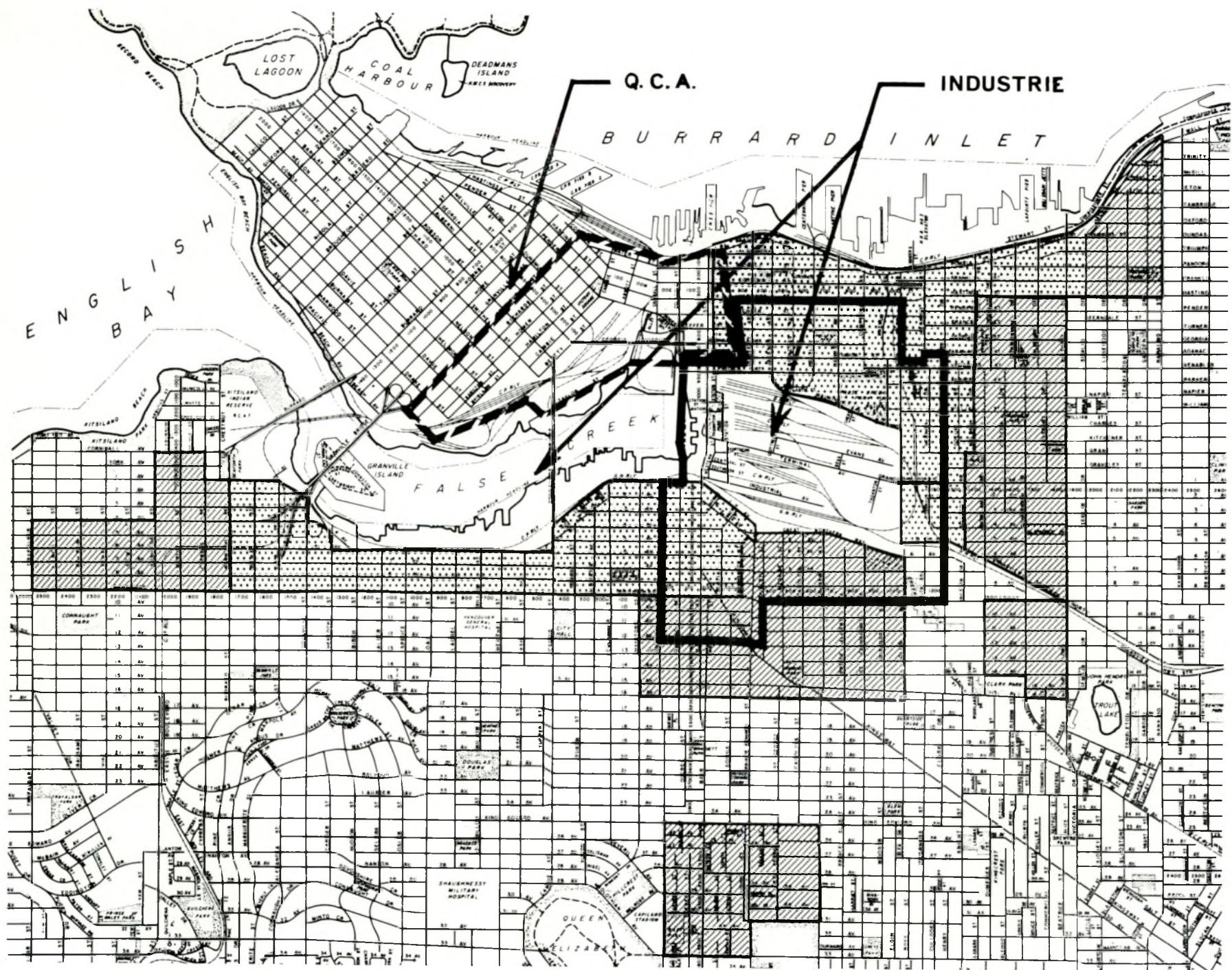
La préparation de ce programme, qui, selon les prévisions, sera terminée au plus tard à la fin de l'année, coûtera environ \$130,000, dont le gouvernement fédéral a consenti à verser \$56,500. Lorsqu'on aura mis au point tous les détails de cet aménagement et que le Conseil de ville les aura approuvés, ce dernier demandera aux gouvernements fédéral et provincial de fournir une partie importante du coût de la

réalisation de ces projets.

Alors que les plans définitifs du programme de rénovation urbaine n° 3 commencent à prendre forme, les autorités municipales ont fait commencer les études préliminaires que nécessite le programme de rénovation urbaine n° 4. Ce programme, qui a pour objet d'améliorer les secteurs pauvres du centre des affaires de Vancouver, est l'un des cinq projets proposés dans le plan d'aménagement du centre-ville du Vancouver Métropolitain. Les six éléments qui font l'objet de ce projet d'amélioration municipale sont Chinatown, Government Center, Old Granville Townsite et, dans le centre-ville : East Side-Skid Road, Southern Sector Warehouse Area et des études importantes sur le système de transport.

Le coût net estimatif du projet n° 2, de la réalisation du programme de rénovation urbaine n° 3, de la première phase du programme de rénovation n° 4 et des autres programmes de rénovation à réaliser au cours des trois prochaines années, est de 32 millions de dollars. La superficie totale des projets n° 1 et n° 2 est d'environ 140 acres; le programme de rénovation n° 3 porte sur plus de 850 acres et le programme de rénovation urbaine n° 4 comprendra plus de 375 acres, de sorte que la superficie totale du secteur délabré, qui est en voie de rénovation ou à rénover est d'environ 1,400 acres.





La rénovation de ces vastes secteurs, qui comprennent une grande partie du centre-ville de l'est de Vancouver et des voisinages résidentiels et industriels à l'intérieur de celui-ci, a engendré un besoin considérable de logements sociaux. La ville est en train d'étudier la possibilité de réaliser sept projets de complexes de logements à loyer modique, dont quatre sont au stade des plans tandis que l'on a commencé l'analyse préliminaire des trois autres que l'on réalisera lorsque le besoin s'en fera sentir. Pris dans son ensemble, ce programme de relogement ainsi que la disposition et la nouvelle affectation des terrains déblayés à un taux de rendement semblable à celui du projet n° 1 indique que la reconstruction dans ces secteurs pourrait représenter une affectation brute de 50 millions de dollars en fonds publics, de la part de l'entreprise privée et de la municipalité.

La ville de Vancouver elle-même a pris en grande partie l'initiative des programmes en cours et des programmes originaux de rénovation urbaine et de relogement ainsi que de l'étude des projets. Malgré le succès de cette activité, on était d'avis qu'une étude du programme de Vancouver effectuée par des personnes indépendantes serait très utile. C'est pourquoi M. K. C. Ross de l'Université de la Colombie-Britannique et M. E. Gibson de l'Université Simon Fraser ont été nommés conseils auprès du directeur de l'urbanisme afin de l'aider à préparer la première partie de l'étude de rénovation urbaine et de relogement. Afin d'épargner du temps, ces messieurs ont préparé en détail, dès le début, la liste de leurs attributions ainsi que le coût estimatif de leur travail, plutôt que de commencer immédiatement l'étude elle-même sur une grande échelle. L'objectif général a donc été d'étudier la portée de cette étude ainsi que les méthodes à suivre et de préparer une évaluation du coût.

Cette phase des travaux, qui est presque terminée, sera présentée au Conseil de ville dans un avenir rapproché. Sous réserve de l'approbation du Conseil, l'étude principale des besoins de Vancouver en ce qui concerne la rénovation urbaine et le logement va commencer un peu plus tard, cette année même.

Entre-temps, on a déjà indiqué en détail dans les plans d'urbanisme des programmes de rénovation urbaine n° 3 et n° 4, des travaux considérables d'amélioration urbaine à entreprendre dans certains secteurs de la ville qui présentent des problèmes importants de logement. L'accroissement de l'aide disponible aux termes de la Loi nationale sur l'habitation a permis de raccourcir la période de temps que l'on prendra pour réaliser ces deux programmes. On a combiné en deux projets de rénovation urbaine, des travaux qui auraient fait l'objet d'un grand nombre de projets en vertu des recommandations qui faisaient suite à l'étude de réaménagement de Vancouver, effectuée en 1957.

## CANADA: **nouvelle législation en matière de logement et de rénovation urbaine**

Lors des récentes sessions de leur législature respective, les provinces du Manitoba, de l'Île-du-Prince-Edouard et de la Nouvelle-Ecosse ont adopté conjointement une nouvelle législation en matière de logement et de rénovation urbaine. Les révisions apportées à la Manitoba Elderly Persons' Housing Act ont pour objet d'augmenter l'aide financière de la province à la réalisation d'ensembles de logements pour les citoyens âgés, alors que de nouvelles lois donnent aux provinces de l'Île-du-Prince-Edouard et de la Nouvelle-Ecosse un champ d'action plus vaste pour réaliser leurs programmes de logement et de rénovation urbaine.

En faisant part des modifications qui permettent au Manitoba d'aider à la réalisation d'ensembles de logements pour les personnes âgées par une aide financière constante au lieu de subventions versées en une seule fois pour la construction de ces logements, l'honorable J. B. Carroll, ministre du Bien-être, a annoncé que la province va entreprendre au cours de 1966, la réalisation d'un programme comprenant 23 projets, qui représentent une valeur globale de 9.2 millions de dollars. Les nouveaux bâtiments comprendront des logements pour une personne et pour deux personnes où 337 citoyens âgés pourront vivre indépendamment, un foyer de 110 places pour les personnes ayant besoin d'aide quotidiennement et un bâtiment pour loger 685 citoyens âgés ayant besoin de soins particuliers.

Les fonds de la province serviront à aider les municipalités, les groupes religieux et les associations de charité à réaliser leurs projets de construction d'habitations en vue d'accélérer la réalisation des programmes de construction actuellement en cours dans toute la province. La SCHL va continuer d'assurer le financement hypothécaire tandis que la province et les divers organismes intéressés vont participer au remboursement des prêts.

Le gouvernement de la province de l'Île-du-Prince-Edouard a annoncé la création de la Commission de logement de l'Île-du-Prince-Edouard qui sera la nouvelle société provinciale chargée de la production d'habitations et d'ensembles de logements à bas loyer pour son propre compte, à la suite d'accords intervenus avec les municipalités ou avec la Société centrale d'hypothèques et de logement. La Commission est aussi autorisée à entreprendre la réalisation d'autres lotissements et projets dans le cadre des dispositions de la Loi nationale sur l'habitation, y compris l'acquisition et l'aménagement de terrains à des fins d'habitation, l'acquisition, l'amélioration et la transformation de bâtiments existants ainsi que l'étude, la préparation et la mise à exécution de plans et de programmes de rénovation urbaine.

En vertu de certains autres pouvoirs qui lui sont accordés, la nouvelle société provinciale peut acheter, louer, acquérir,

transformer, construire, entretenir et administrer des propriétés et des ensembles de logements ; elle est aussi autorisée à vendre toute propriété ou à en disposer comme elle le juge à propos.

La Housing Development Act de la Nouvelle-Ecosse établit une nouvelle commission du logement en vue d'étudier les besoins de logements dans cette province, d'encourager et de favoriser l'initiative publique et privée à entreprendre des programmes relatifs au logement et à la rénovation urbaine et de soumettre des recommandations pour l'amélioration des conditions de vie dans la province.

La nouvelle Commission acquiert les droits et assume les obligations de la Commission actuelle du logement de la Nouvelle-Ecosse. Elle est autorisée à prêter ou à garantir une aide financière à des particuliers, des compagnies, des corporations et des groupes intéressés à construire des logements de tous genres, y compris des logements coopératifs,

des habitations à logements multiples et à faire l'acquisition et la restauration de maisons existantes.

En vertu des nouveaux accords, les municipalités de toute la Nouvelle-Ecosse peuvent maintenant faire une demande d'aide financière et technique afin de construire des logements nouveaux, d'acquérir et de transformer des logements existants et d'amorcer des programmes de rénovation urbaine. Une aide financière est aussi offerte aux municipalités, aux particuliers et aux groupes qui désirent effectuer une étude sur la façon d'éliminer le délabrement.

Le cabinet provincial peut maintenant nommer des commissions municipales du logement qui représenteront les municipalités dans toutes les questions relatives à l'habitation et à la rénovation urbaine. La loi prévoit aussi la nomination des commissions régionales du logement dans les secteurs où deux municipalités et plus préparent des projets en commun.

## **l'activité au Canada**

La première ébauche du programme de rénovation urbaine qui doit se réaliser à **Victoria**, en Colombie-Britannique, prévoit le réaménagement et la restauration de propriétés au coût de cinq millions de dollars ainsi que le relogement de 160 familles. Si le Conseil approuve ce projet, on demandera une aide financière du gouvernement fédéral et du gouvernement provincial pour rénover ce secteur urbain de 30 acres qui est limité par les rues Blanshard, Kings, Quadra, Millside et Rose.

**Son Honneur le maire, Victor Cops, d'Hamilton**, en Ontario, a annoncé que la ville est sur le point de nommer un agent du bien-être qui sera chargé d'examiner les logements existants, d'évaluer les besoins des familles à faible revenu et de présenter régulièrement au Conseil des rapports sur la situation du logement. Le Maire doit rencontrer des représentants de l'Ontario Housing Corporation afin d'examiner avec eux des façons d'accélérer la réalisation du programme de logements à bas loyer de la municipalité et d'enquêter sur les moyens d'aider financièrement les familles qui doivent être expulsées.

Alors qu'on achève de construire les 99 premiers logements du projet fédéral-provincial d'habitation d'**Uniacke Square**, on a demandé des soumissions pour la construction de 84 logements à bas loyer qui font partie de la seconde phase de la réalisation de ce projet, à **Halifax**, en Nouvelle-Ecosse. Une fois que tout le projet aura été réalisé, on disposera de 400 logements publics qu'on pourra louer à des familles à faible revenu en plus des 706 logements qui ont été réalisés dans trois lotissements antérieurs. Les logements actuels sont tous occupés et la Commission de logement a dans ses dossiers plus de 250 demandes.

A **Welland**, en Ontario, on prépare en ce moment un inventaire des terrains qui appartiennent à la municipalité, en vue de découvrir des emplacements qui pourraient servir à la construction de logements à bas loyer, pour donner suite à l'approbation par le Conseil d'un programme de construction proposé par l'Ontario Housing Corporation. Les enquêtes menées par la Société ont indiqué le besoin de procurer 40 logements à loyer subventionné et 30 logements pour les citoyens âgés. Ces deux projets seront réalisés grâce à une aide financière fournie aux termes de la Loi nationale sur l'habitation.

La ville de **St-Boniface**, au Manitoba, étudie présentement un programme important de rénovation urbaine et de logements publics qui représente pour les gouvernements fédéral, provincial et municipal une dépense de 7.8 millions de dollars et qui a pour objet de réaliser 400 logements à loyer modique, un centre municipal, une école et une nouvelle affectation des propriétés à des usages plus conformes. L'aménagement projeté viserait à transformer complètement un secteur qui comprend actuellement des logements, des industries et des commerces, en un voisinage en grande partie résidentiel situé dans l'un des plus anciens quartiers d'habitation de la ville.

On prévoit que les sommes récupérées par suite de la vente des terrains dans la réalisation du programme de rénovation urbaine des propriétés situées au bord de l'eau à **Sault Ste. Marie**, en Ontario, vont dépasser le coût total d'acquisition et de déblaiement de ces propriétés. Le **directeur de l'urbanisme, M. Jack Hétu**, a informé le Conseil

de ville que, suivant une estimation des coûts et des sommes qu'on pourra récupérer, le programme fédéral-provincial de rénovation pourrait bien être une entreprise à recouvrement complet. On a laissé entendre que l'emplacement situé en bordure de l'eau, contigu au parc Clerque, serait l'endroit idéal pour y réaliser un ensemble de six maisons d'appartements de 11 et de 15 étages.

Le Conseil de **Prince Albert**, en Saskatchewan, a entamé des pourparlers préliminaires avec des représentants des gouvernements fédéral et provincial en vue de réaliser un ensemble de 20 logements à bas loyer et de mettre à exécution un programme fédéral-provincial d'aménagement de terrain. Les détails de ce projet, qu'on a étudiés lors de la première réunion, portent sur la preuve du besoin, l'emplacement et les dimensions du projet, l'acquisition du terrain, les services municipaux et l'ensemble de l'appareil fiscal de la ville.

Les résidants de la Basse-Ville dans l'est d'**Ottawa**, en Ontario, adressent chaque jour plus de 35 demandes de renseignements au bureau des renseignements sur la rénovation urbaine de la ville, à propos de l'emplacement du second grand projet de rénovation urbaine entrepris par la municipalité. Les projets de rénovation que le Conseil a approuvés, visent à conserver le caractère fondamental du secteur et à améliorer la qualité de l'ensemble du voisinage. On va remplacer les logements délabrés par des logements à bas loyer, on va y construire une école de formation professionnelle, y aménager un stade combiné d'une piscine et agrandir une école séparée et un couvent.

En ce qui concerne la ville de **Windsor**, en Nouvelle-Ecosse, on a remis au Conseil de ville et à la Commission d'urbanisme de cette ville le rapport intérimaire sur l'étude de rénovation urbaine que l'on projette d'y effectuer afin que ces deux groupes de personnes l'étudient avant qu'on le présente aux citoyens de Windsor à l'occasion d'une réunion publique. Ce rapport fait ressortir l'accroissement de la municipalité et les problèmes d'urbanisme occasionnés par la présence de routes tortueuses et de voies ferrées qui traversent le centre de la ville ainsi que par de grands incendies qui ont dévasté les quartiers du centre de la ville en 1897 et en 1924 et par la construction d'un pont sur la rivière Avon à l'intérieur des limites de la ville.

Le Conseil de ville de **Guelph**, en Ontario, a demandé au gouvernement provincial de ne pas modifier l'utilisation actuelle des propriétés existantes dans le secteur de rénovation urbaine que la municipalité se propose de rénover au centre de la ville. Le Conseil a laissé entendre que plus de 35 p. 100 de l'aire de parquet est inoccupée dans ce voisinage, à cause de la désuétude des propriétés et que la rénovation par les particuliers ne peut pas se faire facilement à cause des règlements actuels qui régissent le zonage et la construction, du manque de facilités de stationnement, de l'apparence générale du secteur ainsi que du mode d'évaluation et de l'appareil fiscal employés par la municipalité.

Les commissaires de la ville de **Calgary**, en Alberta, ont recommandé que le Conseil demande à la Province de consentir à passer une entente avec la ville et le gouvernement fédéral en vue de produire des logements publics. Les projets en question pourraient être réalisés sous les auspices de la Loi nationale sur l'habitation et administrés par une commission de logements publics dont les membres nommés par les trois niveaux de gouvernement rempliraient leur fonction sans rémunération. Un relevé des familles et des personnes qui vivent dans le secteur de rénovation urbaine de Calgary servirait à établir le besoin de logements dans ce secteur.

L'Ontario Housing Corporation a adressé par la poste plus de 1,000 questionnaires aux citoyens de **Wallaceburg**, en Ontario. Les réponses que l'on donnera aux demandes vont servir à établir les besoins de logements des résidants à faible revenu ainsi que de ceux qui vivent présentement dans des logements impropre à l'habitation. A la recommandation du Conseil, on pourrait afficher les questionnaires sur les tableaux d'annonces des usines afin de les faire remplir par des non-résidants qui travaillent dans la municipalité.

La restauration du fort historique Howe à **Saint-Jean**, au Nouveau-Brunswick, dans le cadre du programme de rénovation urbaine du secteur nord de cette ville, doit être financée en partie par une contribution versée aux termes de la Loi nationale sur l'habitation. Cette restauration comprend l'installation des services et d'ouvrages municipaux autres que des bâtiments publics, tels la construction d'un blockhaus du 18<sup>e</sup> siècle, l'aménagement paysager, l'amélioration des routes, l'aménagement d'aires de stationnement et l'enlèvement des fils aériens.

Le Conseil de ville de **Sarnia**, en Ontario, n'a pas tenu compte d'une objection qui a été faite au sujet d'un projet d'aménagement de 30 logements à bas loyer et demande à l'Ontario Municipal Board de refaire le zonage de l'emplacement du projet. Les avis d'intention qui avaient été adressés antérieurement aux propriétaires avoisinants ont donné lieu à une seule objection.

Le gouvernement de la province de Québec a reçu de la **Corporation des travailleurs sociaux professionnels du Québec** un mémoire qui a pour but de recommander l'établissement d'une commission permanente en vue d'étudier et d'appliquer les lois qui régissent les procédures d'expropriation et de compensation lors de l'exécution des programmes de rénovation urbaine. Cette corporation préconise une seule loi d'expropriation dont l'application s'étendrait à toute la province ainsi que l'établissement d'un bureau central et de bureaux régionaux qui pourraient servir à coordonner les efforts des organismes du gouvernement avec les besoins des résidants qui occupent les secteurs en cause.

Le village de **Nakusp**, en Colombie-Britannique, a demandé au gouvernement provincial l'autorisation de préparer un programme de rénovation urbaine qui aura pour objet les plages du village. Il s'agirait de faire l'acquisition et le déblaiement des propriétés privées qui sont contiguës à ce secteur et de conserver les pentes naturelles des plages. Un autre plan, dont la réalisation coûterait plus cher, prévoit l'aménagement des plages sur deux niveaux séparés par une pente raide enrochée.

L'Ontario Housing Corporation a entrepris en collaboration avec la Société centrale d'hypothèques et de logement et la municipalité une étude des besoins de logements à **Windsor**, en Ontario. Cette étude, qui doit être terminée en deux mois, va servir à déterminer le besoin général de logements privés et de logements publics.

Le Conseil de la ville de **Sydney**, en Nouvelle-Ecosse, vient de nommer six de ses échevins pour former un comité spécial de rénovation urbaine. Il s'agit de MM. A. **Bolton**, **Phonce MacDonald**, **Edward Johnson**, **Tom Miller**, **Earl Smith** et **Starr MacLeod**. Le Conseil a aussi nommé le trésorier adjoint de la ville, M. **Bill Vincent**, président du Comité de liaison de la rénovation urbaine qui se compose de représentants des trois niveaux de gouvernement participant au projet de rénovation urbaine de Sydney.

D'après le directeur exécutif de la Commission de logement du Toronto Métropolitain, M. **Robert B. Bradley**, les demandes de logements publics dans le **Toronto Métropolitain** prennent des proportions absolument fantastiques. Durant le premier trimestre de l'année en cours seulement, la Commission a reçu 2,364 demandes de logements familiaux comparativement à 4,080 pour l'année 1965 et à 2,783 pour l'année 1964.

Les gouvernements fédéral et provincial ont annoncé qu'on ferait une étude spéciale de l'aménagement du territoire dans la partie sud de la **Péninsule de Burin** à Terre-Neuve. Une analyse de la situation qui doit coûter \$30,000 et qui va être entreprise grâce à une contribution de 75 p. 100 du gouvernement fédéral, sera suivie de la préparation de plans régionaux et municipaux qui englobent Marystown, Burin, Grand Bank, Fortune et St. Lawrence. Certains facteurs économiques et l'accroissement possible de la population seront les éléments principaux qui serviront à établir les plans d'aménagement de ces villes du sud de la Péninsule.

L'administration de la ville de **Montréal** a demandé au Conseil de ville de désigner une aire de 23.1 acres dans la section Côte-des-Neiges, près de l'Oratoire Saint-Joseph, comme seconde zone de rénovation urbaine de la municipalité. L'autorisation de la ville et celle de la province à l'égard de ce projet permettraient à la ville de Montréal de demander au gouvernement fédéral une aide financière de plus de \$678,000, en vue de réaménager un terrain de 5.3 acres pour en faire un parc et un terrain de jeux ainsi que pour élargir certaines rues. Pour le second stade de réalisation du programme d'ensemble, on envisage la possibilité de faire restaurer un certain nombre de propriétés existantes par l'entreprise privée.

On a établi un nouveau cours collégial à l'**Université Western Ontario**, afin de former les étudiants intéressés à l'urbanisme. Ce cours de quatre ans, qui mène à un baccalauréat ès arts, est le premier du genre au Canada. Le programme d'études de ce nouveau cours portera d'une façon particulière sur certains aspects de l'aménagement du territoire.

On projette de terminer pour l'année 1968 le relogement de 800 résidants de **Natal**, en Colombie-Britannique, petite ville minière délabrée près de la frontière de l'Alberta, dans la municipalité résidentielle de Sparwood qui est située tout près. On a laissé entendre que le coût de démolition de la ville de Natal, qui doit s'élever à 2.3 millions de dollars, sera payé au moyen d'une contribution d'un million du gouvernement fédéral, de \$500,000 de la province et de la municipalité ainsi que par la vente des valeurs de la ville de Natal à divers intérêts industriels de la région.

La ville d'**Edmonton**, en Alberta, a présenté au gouvernement provincial des projets relatifs à la préparation d'un programme de rénovation de son centre-ville afin que celui-ci les examine et en recommande l'adoption à la Société centrale d'hypothèques et de logement. Après un nouvel examen des priorités de rénovation par le Conseil, il semble que le programme de réaménagement de 8 à 10 millions de dollars est plus pressant que les deux autres programmes proposés au cours de 1965. Si les deux gouvernements seniors acceptent le dernier projet soumis par le Conseil, la ville d'Edmonton va recevoir, aux termes de la LNH, une contribution égale à 50 p. 100 du coût de réalisation de ce projet à laquelle viendra s'ajouter une contribution de 30 p. 100 du gouvernement provincial.

Le ministre provincial des Affaires municipales de l'Ontario vient d'approuver un plan officiel de ce qu'on appelle la « vieille ville », soit un voisinage constitué de 12 à 15 pâtés de maisons à **Kingston**. La rénovation de ce quartier où habitent 32,000 des 56,000 citoyens de Kingston a été sérieusement retardée par le besoin d'établir un plan d'ensemble et par des années de discussions entre les lotisseurs, les urbanistes et les dirigeants municipaux intéressés au programme à réaliser.

Les urbanistes conseils ont fait savoir au Conseil de ville de **Dartmouth**, en Nouvelle-Ecosse, que la rénovation du quartier central des affaires de cette ville en augmenterait la valeur imposable de plus de 27 millions de dollars. Les plans proposés, que l'on croit être admissibles à une aide du gouvernement fédéral et du gouvernement provincial aux fins de rénovation urbaine, comprennent l'aménagement de terrains en vue d'y construire des établissements commerciaux et des tours d'appartements, l'aménagement d'un centre d'achats du genre mail dans la rue principale, d'un centre civique en bordure de l'eau, d'artères de circulation ainsi que des travaux d'amélioration des rues et d'aménagement de parcs de stationnement. Le bénéfice annuel net que pourrait en retirer la ville de Dartmouth, une fois le plan de rénovation complètement mis à exécution et les dettes complètement remboursées, s'élèverait à environ un million.

L'Ontario Housing Corporation a présenté un rapport au Conseil de **Gravenhurst**, en Ontario, selon lequel six logements familiaux à bas loyer et trois unités de logement pour les citoyens âgés suffiraient à répondre aux besoins actuels de logements pour les personnes à faible revenu. On a pu établir ces constatations grâce à des questionnaires qu'on a fait remplir, à des entrevues qu'on a eues avec des hommes d'affaires et des fonctionnaires municipaux, en faisant une évaluation de l'économie et des logements disponibles ainsi que des possibilités de développement commercial et industriel et en tenant compte d'une utilisation efficace du terrain.

Le **Conseil canadien du bien-être** vient de recevoir une subvention de \$28,000, aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, qui va l'aider à préparer un programme de recherches portant sur les aspects sociaux qui se rattachent à la question du logement ou à l'hébergement des familles à faible revenu au Canada. Cette étude, qui doit durer deux ans, indique qu'on reconnaît de plus en plus la place importante qu'occupe le logement dans le domaine du bien-être au pays.

On prévoit que la construction d'un ensemble de 20 logements réalisés sur deux niveaux, à l'intention des citoyens âgés de **Galt**, en Ontario, et qui est financée par un prêt de la Loi nationale sur l'habitation équivalant à 90 p. 100 du coût, sera terminée vers la fin de l'année 1966. Les bâtiments en blocs de béton et à parement de brique vont contenir 15 logements à une chambre et 15 logements studios ainsi que des facilités de récréation et de lessivage.

Les programmes de rénovation urbaine que l'on projette de réaliser actuellement au centre de la ville de **Vancouver**, en Colombie-Britannique, pourraient occasionner des dépenses de plus de 36 millions de dollars au gouvernement fédéral, au gouvernement provincial et au gouvernement municipal, au cours des cinq prochaines années. Le comité permanent des finances du Conseil a approuvé en principe des prévisions budgétaires de 4 millions pour la rénovation en 1966, auxquelles s'ajoutera une contribution de 11 millions en vertu de la Loi nationale sur l'habitation. Déjà, les dépenses de la municipalité, aux fins de la rénovation urbaine, n'atteignaient jamais un million par année.

Le bureau des commissaires de la ville d'**Ottawa**, en Ontario, étudie présentement la possibilité d'établir un organisme central pour administrer tous les ensembles d'habitats à bas loyer qui sont situés dans les limites de la ville. En ce moment, les personnes qui ont besoin de ce genre de logement, doivent s'adresser à cinq organismes différents pour tenter d'obtenir un logement. On

envise donc de réorganiser l'administration de ces logements afin d'assurer qu'ils sont toujours à la disposition des familles et des particuliers qui en ont le plus besoin et de constituer, en collaboration avec divers organismes de bien-être, un personnel à plein temps qui serait chargé de gérer et d'entretenir ces logements.

A **Yarmouth**, en Nouvelle-Ecosse, le Conseil de ville demande une aide financière des gouvernements fédéral et provincial en vue d'entreprendre une étude de rénovation urbaine qui doit porter sur toute la localité. Le maire, **M. Fred Emin**, prévoit que cette étude permettrait d'établir un plan officiel de la ville qui renfermerait des renseignements précis sur les secteurs délabrés ainsi que des recommandations relatives aux tracés des rues et aux systèmes d'aqueduc et d'égout. Grâce à une carte d'utilisation du terrain préparée il y a quatre ans, on a pu identifier plus de 200 logements comme étant impropre à l'habitation. On a, depuis ce temps, amélioré un bon nombre de logements.

Un entrepreneur général a proposé la construction, dans l'est de **Toronto**, de 500 logements dont le loyer serait établi en proportion du revenu des locataires. Ce complexe d'habitation, que l'Hôtel de ville et l'Ontario Housing Corporation sont en train d'étudier, comprendrait des logements studios, des appartements à une et deux chambres ainsi qu'un certain nombre de logements plus grands qui seraient loués à des familles et à des personnes dont le revenu annuel se situe entre \$4,000 et \$6,500.

Des représentants de la municipalité et des hommes d'affaires de **Biggar**, **Eston**, **Kerrobert** et **Luseland** ainsi que des municipalités rurales de **Kindersley** et de **Prairiedale** ont pris part à un colloque d'une journée sur l'amélioration des collectivités, qui a été tenu à Kindersley. La séance de l'avant-midi, qui était consacrée à la régie du zonage et de la construction, était sous la présidence du conseiller **M. R. Thomsen**. Le conseiller **M. O. Hawes**, a présidé la séance de l'après-midi qui portait sur l'amélioration des collectivités.

On a mis en vente 114 autres terrains à construire dans la 4<sup>e</sup> phase de réalisation du projet fédéral-provincial d'aménagement de terrain d'Edmison Heights à **Peterborough**, en Ontario. Les nouveaux terrains sont contigus à une aire de terrain aménagée de la même façon qui renferme maintenant plus de 90 maisons dont la valeur varie de \$16,000 à \$20,000.

A Kitchener, en Ontario, le Conseil de ville a nommé un comité de quatre hommes pour examiner tous les aspects relatifs à l'habitation et pour établir une certaine corrélation entre les études qui ont déjà été faites sur l'habitation et sur la rénovation urbaine à l'intérieur de la municipalité. Le Conseil a chargé le directeur de l'urbanisme, M. W. E. Thomson, le greffier municipal, M. J. R. Darrah, l'échevin, M. Mervin Villemaire, président du comité d'habitation et l'échevin, M. Harold Chapman, président du comité d'urbanisme d'entreprendre cette étude. Le comité va préparer des projets en vue de demander une autre aide financière du gouvernement fédéral et du gouvernement provincial pour réaliser des logements à bas loyer, pour étudier un projet fédéral-provincial d'aménagement de terrain et pour évaluer les plans de logements à bas loyer que l'on se propose de construire dans un secteur du centre de la ville qui fait l'objet d'un programme de rénovation urbaine.

Le Conseil de ville de North Sydney, en Nouvelle-Ecosse, a demandé aux autorités municipales de Sydney Mines et du comté de Cape Breton de participer à une étude de rénovation urbaine. Le Conseil a pris cette mesure après avoir reçu un rapport préliminaire préparé par le directeur de la commission de l'aménagement du territoire de Cape Breton, M. W. B. Thompson, et par l'ingénieur de la ville, M. D. Zane McInnis. Ce rapport laissait entendre que le plan servirait de guide pour démolir et remplacer prochainement les habitations délabrées et pour mettre à exécution des programmes de réaménagement et de restauration dans tout le comté.

A Galt, en Ontario, un membre de la Commission d'aménagement des banlieues, M. C. E. Chase, a recommandé que l'on entreprenne une série d'études poussées sur l'habitation dans toute la municipalité. La proposition, qui a été soumise au comité exécutif de la Commission d'urbanisme, demande qu'on détermine les besoins à combler pendant une période de cinq ans, en ce qui concerne les logements unifamiliaux et les habitations à logements multiples à bas loyer ; la proposition prévoit aussi une analyse du revenu des futurs acheteurs en relation avec les prix maximums qu'il est permis d'exiger en vertu de la Loi nationale sur l'habitation ; elle vise enfin à faire entreprendre une étude de projets fédéraux-provinciaux d'aménagement de terrain qui coûteraient moins cher.

Un mémoire présenté au Conseil de ville de Victoria, en Colombie-Britannique, par le Silver Threads Service, établit que 1,300 personnes âgées qui vivent dans la région métropolitaine se privent de manger, souffrent

d'ennui et ont des difficultés financières parce qu'elles ne disposent pas d'un assez grand nombre de logements à bas loyer. Tout en laissant entendre qu'on pourrait remédier en partie à la situation en faisant usage des prêts que prévoit la Loi nationale sur l'habitation, on fait remarquer dans le mémoire qu'une personne sur cinq qui habitent ce district est âgée de 65 ans et plus, et que le nombre de personnes âgées qui viennent s'installer dans la région chaque année, augmente de 500 à 600.

Le Conseil de ville de Lindsay, en Ontario, a demandé au Ministre des Affaires municipales l'autorisation d'entreprendre une étude de rénovation urbaine, une fois que les experts de la ville auront déterminé la possibilité de faire une telle étude. Le coût total de cet examen de la situation et du facteur d'accroissement à la grandeur de la collectivité pourrait s'élèver à \$11.000 dont on demanderait à la Société centrale d'hypothèques et de logement de payer \$8,250.

A Sudbury, en Ontario, le programme de rénovation urbaine de la rue Borgia comprend le réaménagement du secteur le plus délabré de la ville, l'enlèvement des voies de chemin de fer et l'aménagement de tout un centre commercial ainsi que d'un réseau d'artères de circulation dans le quartier des affaires du centre-ville. La préparation du programme de rénovation a pu être financée grâce à une contribution de \$11,300 obtenue aux termes de la Loi nationale sur l'habitation.

Plus de 100 citoyens de Glace Bay, en Nouvelle-Ecosse, ont appris, lors d'une réunion publique qui était tenue au sujet de l'amélioration des municipalités, que les projets de rénovation urbaine doivent prendre naissance au niveau de la municipalité et intéresser tous les particuliers. Ont pris part aux délibérations avec les représentants des organismes civiques, commerciaux et sociaux, Son Honneur le maire, M. A. D. Macdonald, les révérends pères George Topshee et Duncan MacIntyre du département des cours populaires de l'Université St. Francis Xavier ainsi que M. George Miller de la Commission de logement de la Nouvelle-Ecosse.

La construction de 78 logements à bas loyer a commencé à Sault Ste. Marie, en Ontario, grâce à une aide financière de 90 p. 100 obtenue au moyen de prêts de la Loi nationale sur l'habitation. Deux entrepreneurs sont en train de construire 30 logements dans le lotissement Boston-Fergusson, et 10 dans le lotissement Westwood Park, alors que les 38 autres logements seront construits sur trois emplacements différents dans la municipalité. Le Conseil de ville projette aussi de construire, au cours de l'année, 40 logements pour les citoyens âgés.

La ville de Leduc, en Alberta, a prié la commission d'aménagement du territoire d'Edmonton de présenter une demande d'aide financière au gouvernement fédéral et au gouvernement provincial en vue d'entreprendre une étude de rénovation urbaine. Les fonds ainsi obtenus serviraient à une étude des secteurs qui, d'une façon générale, présentent des problèmes dans Leduc ; cette étude pourrait servir de fondement à un projet pilote de rénovation urbaine.

A Fort Erie, en Ontario, le Conseil de ville a reçu un rapport de l'Ontario Housing Corporation indiquant qu'il est nécessaire de construire ou d'aménager 20 unités de logements publics pour les familles et les personnes à faible revenu de cette municipalité. On a distribué plus de 4,000 questionnaires dans toute la ville de Fort Erie ; 44 réponses ont permis d'établir le besoin de logement de 10 familles et de 10 personnes âgées.

Le gouvernement fédéral et le gouvernement de la province d'Ontario sont en train de préparer un projet fédéral-provincial d'aménagement de 84 terrains à Longlac, en Ontario, en vue de vendre ces terrains aux personnes intéressées à les acheter. Une contribution s'élevant à 75 p. 100 du coût et accordée aux termes de la Loi nationale sur l'habitation ainsi qu'une contribution de 25 p. 100 versée par la province serviront à payer le coût d'aménagement. L'Ontario Housing Corporation va prendre des dispositions pour faire aménager les services, y compris l'eau, l'égout et les routes de gravier, tandis que la Société centrale d'hypothèques et de logement va s'occuper de vendre les terrains ainsi aménagés.

On a fait circuler à Vancouver, en Colombie-Britannique, dix mille affiches portant le slogan « DOWNTOWN — DEAD OR ALIVE » afin de soulever l'intérêt du public à l'égard des programmes de rénovation urbaine de la ville. Les placards publicitaires ont servi à attirer l'attention du public sur un programme éducatif de trois semaines organisé par la commission d'urbanisme. Le Conseil de ville a fourni \$500 des \$1,200 qu'a coûté ce programme.

A Barrie, en Ontario, le Conseil de ville a demandé à l'Ontario Housing Corporation de construire 50 logements publics à loyer subventionné et 30 logements pour les citoyens âgés, sous les auspices de la Loi nationale sur l'habitation. En présentant sa requête, Son Honneur le maire, M. L. E. Cooke, a fait quelques commentaires sur le besoin évident de logements à bas loyer, particulièrement pour les citoyens plus âgés de la municipalité.

**urban  
renewal  
and  
public  
housing  
in  
Canada**

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

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

July-December / 1966

Central Mortgage and Housing Corporation





**URBAN RENEWAL  
and PUBLIC HOUSING  
in Canada Volume 2 Numbers 3 and 4**



**Contents - 3rd and 4th Quarters, 1966**      **Page**

**Canada:**

National Housing Act Amended ..... 2

**New Brunswick:**

Birth of a Town—Culliton ..... 3

**Manitoba:**

Development Plan for Metropolitan Winnipeg ..... 5

**British Columbia:**

Vancouver, Part IV — Probable Future Activities ..... 9

**Canada:**

Public Housing Projects across Canada ..... 12

**Canada:**

Management of Rental Properties ..... 13

**Canada:**

Public Housing in Smaller Communities ..... 15

Photo opposite: Niagara Falls Ontario  
(Canadian Government Travel Bureau Photo)

URBAN RENEWAL and PUBLIC HOUSING in Canada, a quarterly publication of Central Mortgage and Housing Corporation, is authorized as second class matter by the Post Office Department and for payment of postage in cash.

Inquiries should be directed to Information Division, Central Mortgage and Housing Corporation, Ottawa.

CANADA:

## **national housing act amended**

Bill C-241, an Act to amend the National Housing Act, 1954, received Royal Assent on November 22, 1966. The following is a summary of the amendments and the principal Regulations:

### **Loans on Existing Homes**

*CMHC is authorized to insure loans made by approved lenders and to make direct loans to persons who intend to purchase, improve and occupy existing housing.*

*By Regulation the maximum loan available for the purchase of an existing home will be 95 per cent of the lending value or \$10,000, whichever is the lower, and it will be necessary for the purchaser to undertake repairs or improvements to a minimum value of \$1,000. Such a loan can only be obtained by a prospective purchaser who wishes to occupy a housing unit, whether it is a single-detached dwelling, one unit of a semi-detached or duplex dwelling or one unit in a row-housing project. Such loans will not be available for rental housing purposes or to owners who wish to sell their properties. Repairs or improvements may be undertaken by either the vendor or the purchaser after a loan commitment has been issued to the purchaser, and the work must be completed within a period of one year. Properties as repaired or improved must meet the NHA minimum property standards for existing real estate.*

*In other respects loans on existing homes will be available on the same conditions which apply to National Housing Act loans on new housing.*

### **Loans for Student Accommodation**

*The provisions of the National Housing Act for university housing projects are broadened to permit loans for housing projects that are not restricted solely to the accommodation of university students.*

*This now enables CMHC, subject to Provincial concurrence, to make loans for student accommodation at vocational and training schools, training hospitals and schools for special groups of handicapped people. Where an institution has a combination of secondary school and university or college level students, accommodation for all students may be considered.*

### **Forgiveness Period for Sewage Loans Extended**

*The forgiveness period for loans made on sewage treatment projects is extended from March 31, 1967 to March 31, 1970.*

In introducing these amendments to the National Housing Act, The Honourable John R. Nicholson, Minister of Labour and responsible to Parliament for Central Mortgage and Housing Corporation, said in the House of Commons:

"I think all honourable members will agree that this is a timely step, particularly in meeting the home-ownership needs of lower and middle income families in Canada. Initially the regulations governing such assistance — that is assistance which will be provided if this bill becomes law — will limit the amount of a loan by establishing a ceiling.

The provisions will at the same time require that repairs and improvements be of a minimum value. In other words, we are not going to make national home loans for the purpose of assisting people in buying existing housing for resale. This involves a combination approach and will involve a purchase and require a minimum improvement of . . . \$1,000 . . . I might say in respect of . . . repairs, . . . they can be met wholly or in part by the work of the prospective homeowner. In other words, if he is a good carpenter, bricklayer or electrician, the work that he and the members of his family can do will be included as part of his contribution towards the cost of the house."

Regarding student housing, the Minister said:

"Until recently only a few universities were able to house out-of-town students on or near campus, but since this provision to the National Housing Act was introduced — and here I must give credit to the former government for introducing this improvement, which has been a significant one — during the past six years loans for university housing have risen to the extent that housing accommodation is provided on or near campus for over 30,000 Canadian university students. The fact that today we are seeking additional funds to allow CMHC to carry on this essential program is an indication, based on detailed surveys in conjunction with the provinces, that there are still enormous residential shortages by the universities in every province in Canada.

But as you will have noticed, this resolution seeks more than just an increase in funds to enable the university housing projects to continue. It also proposes that the National Housing Act be amended for the purpose of making loans, with the concurrence of the provincial governments concerned, for housing projects which will not be restricted to just university housing. The government has in mind, and this again comes out of the 11 symposia that were held across the country, housing projects for such institutions as vocational and training schools, training hospitals for nurses, and schools for special groups of handicapped people. All these groups have housing problems. If this amendment is accepted by parliament it will enable us to make loans for housing to institutions of this nature."

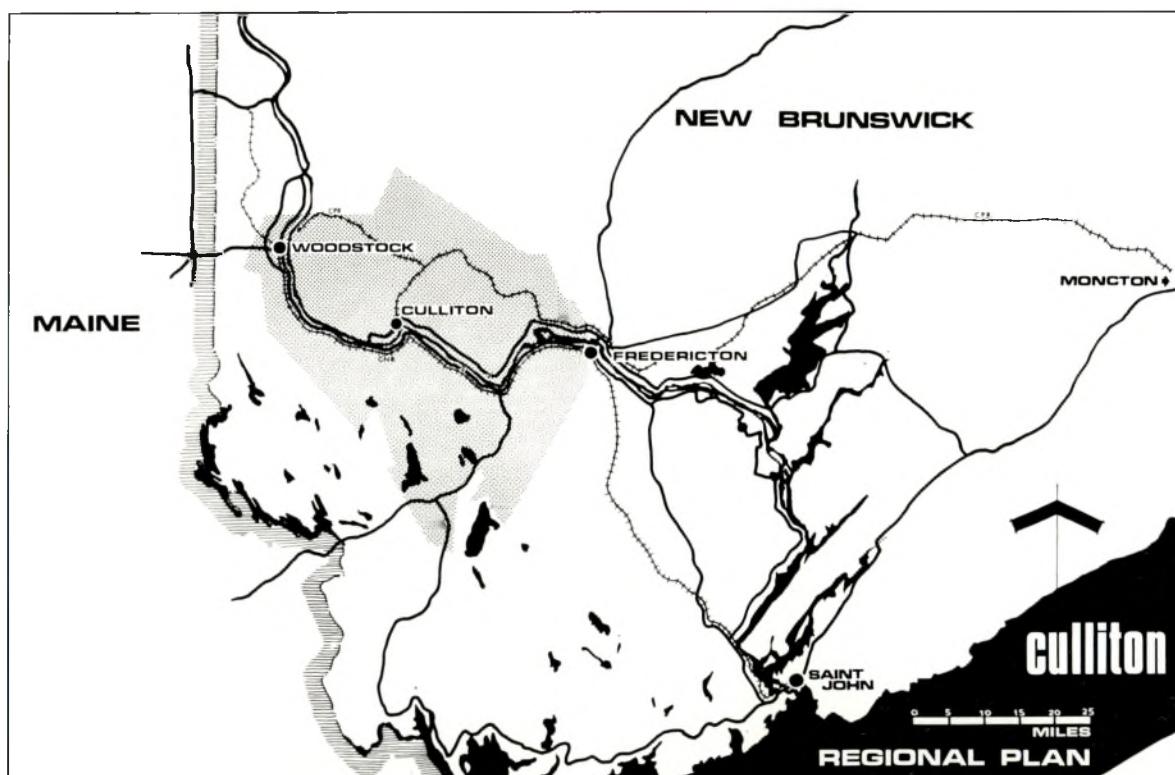
## birth of a town—culliton

*Mr. Schwilgin holds a Bachelor Degree in Architecture which he received in Budapest, Hungary, his native country. He received his Master of Architecture Degree with distinction in Community Planning from the University of Manitoba.*

*After a short association with architectural designing, he became Design Planner with the City of Calgary Planning Department for seven years. He then joined Central Mortgage and Housing Corporation and worked in Head Office and in Halifax, Atlantic Region, in the capacity of an Architect Planner.*

*Mr. Schwilgin was then appointed Planning Co-ordinator with the newly-formed New Brunswick Community Improvement Corporation and from its beginning has been directly associated with the design and construction of the Culliton Development.*

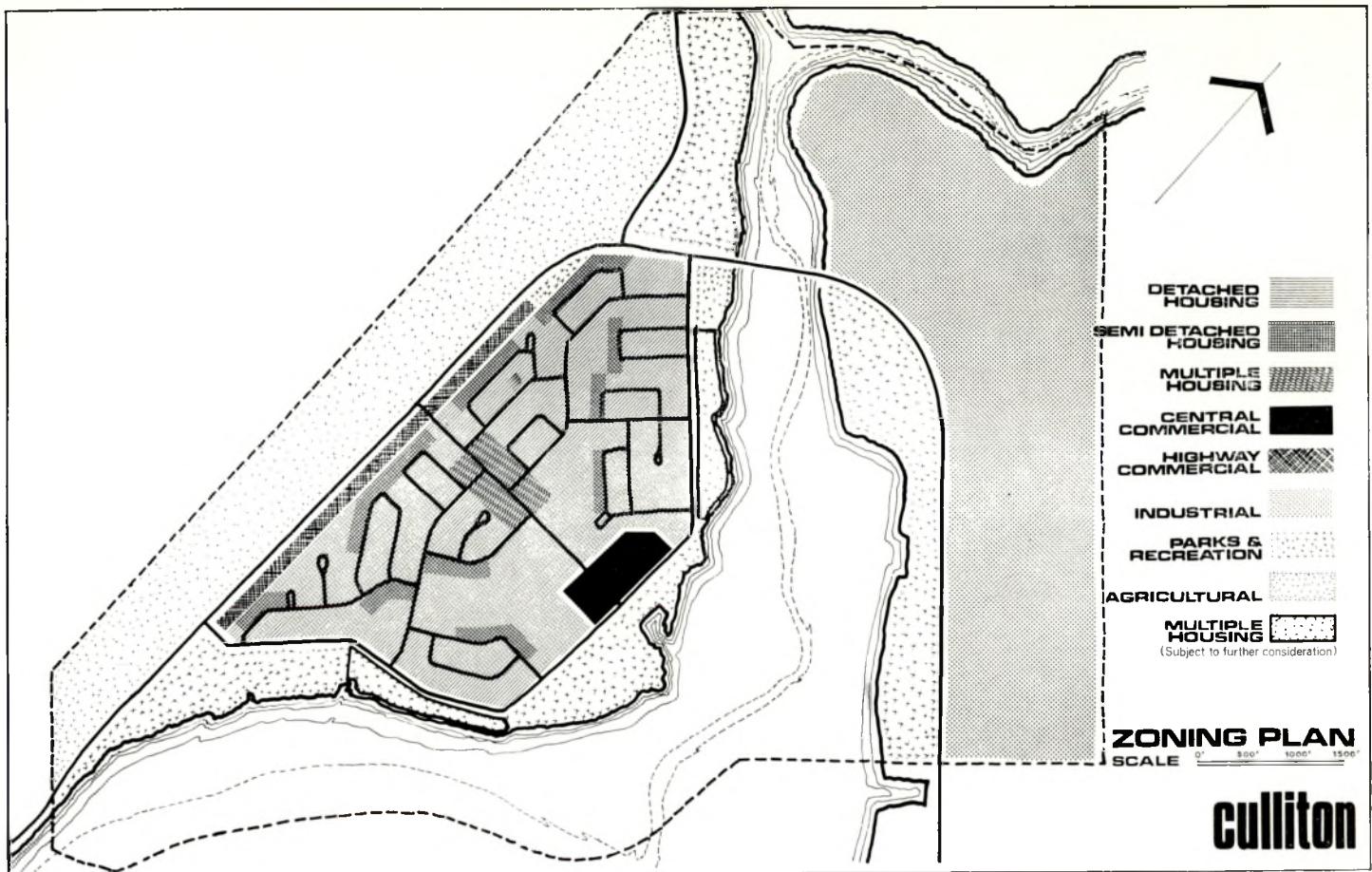
*He also lectures in Town Planning at the University of New Brunswick.*



A town planner's dream, the new town of Culliton, N.B., will be serviced by the trans-Canada highway, CPR line, a local landing strip for light aircraft, and the Fredericton airport 40 miles down river. Flooding of the St. John River between Fredericton and Woodstock will give the new community a recreation oriented waterfront.

There is something exciting about the birth of a new town, from its original conception as a series of sketches to its final emergence as a completed community. Few and fortunate are the planners who have the opportunity to participate in such a creation.

Culliton is a new town being carved out of woods and farmlands on the gently sloping bank of the St. John River to house those families displaced by the headpond of the Mactaquac Hydro Project. The Mactaquac Dam is approximately 15 miles above Fredericton and the pond will flood



Culliton's 370-acre residential community will be linked to its industrial site by a bridge and causeway across the Nackawic River near its junction with the St. John. Plans call for a green belt enclosing the town with liberal park, recreation space and agricultural land.

the river 45 miles upstream to Woodstock. The new community will be on the north side of the river at the junction of the Nackawic, about half way between Fredericton and Woodstock. Completion of initial construction is scheduled for 1967.

Planners were faced with two problems peculiar to the province. New Brunswick, and especially the picturesque valley of the St. John, is not only basically rural in its traditions, but has also preserved its special characteristics as the custodian of the "Loyalist" heritage in Canada. Furthermore, the area is lagging behind in cultural and economic development; it has experienced low productivity and low income because of the under-utilization of physical and manpower resources.

Creating a new urban environment with up-to-date conveniences for an expected population with strong rural traditions presented an enormous problem for the planners. The project became even more complicated when it was realized that serviced building lots in the new town would cost far more than future citizens could afford. However, through the close co-operation of Central Mortgage and Housing Corporation and the New Brunswick Provincial Community Improvement Corporation, a solution was found.

The first problem was easier to overcome. Planners prepared the design in full understanding of the customary desires of the rurally oriented population for ample space by establishing minimum lot sizes of approximately 8000 square feet, by forming a complete green belt which embraces the whole townsite and covers approximately 80 acres, and also by preserving the mature trees and greenery wherever possible.

This townsite, within its total area of approximately 370 gross acres, includes two primary and one secondary school sites, five church sites, and a generous provision for local playgrounds and pedestrian walkpaths as basically "green" areas in addition to the green belt. All this was designed to assist the population to overcome the "boxed-in" feeling they would probably experience in a minimum design urban environment.

The second problem, that of the organizing of subsidy measures to make the serviced lots more easily accessible to the low-income population, was also solved by a Federal-Provincial agreement. As part of a comprehensive area rehabilitation program, joint Federal-Provincial subsidies will be applied to help keep the cost of serviced lots within the reach of the local population.

The design was completed in a remarkably short time by CMHC planners, and with 75 - 25% cost sharing in administrative, construction and subsidy expenses, average building lots were made available for only \$500 on a one-per-customer basis to avoid speculation.

Already, there is a busy construction program under way to complete the first phase of the overall program in 1967.

This first phase consists of 153 single-family residential building lots, a primary and secondary school site (also serving regional needs), two church sites, the town centre combined with general commercial areas, a highway commercial ribbon along the newly built by-pass road, a site for senior citizen housing, and last but not least, a community building with lots of green space around it for recreational purposes.

Land use structure of the whole community is based on a clear traffic circulation pattern. The only arterial route, the No. 21 Hwy. By-Pass, leaves enough area between the head pond and the highway to provide for present and future needs.

A gradual slope secures for most of the buildings in the townsite a magnificent view of the head pond, and ensures

good grades for the collector and local road system. A semi-circular distributor road embraces the whole townsite and guarantees good communication links with adjacent areas. It is supported by strategically located collector routes bringing local traffic to the primary system. Pedestrian traffic is generously assisted by a network of well designed walkpaths throughout the development area.

This road and walkway design serves all the 671 residential lots and all other uses with only 6.3 lineal miles of roads, representing only 15% of the development area.

Net residential acreage is about 58% of the townsite and will accommodate detached, semi-detached and multiple housing in proper locations and proportions. A well organized industrial park with easy rail, road and service connections is located on the opposite bank of the Nackawick River.

Planners expect the citizens of the community will develop a feeling of deep pride for their new town, preserving as it does the tradition of their ancestors who first settled this area hundreds of years ago creating from their own wisdom and experience the type of community best suited to their needs and desires.

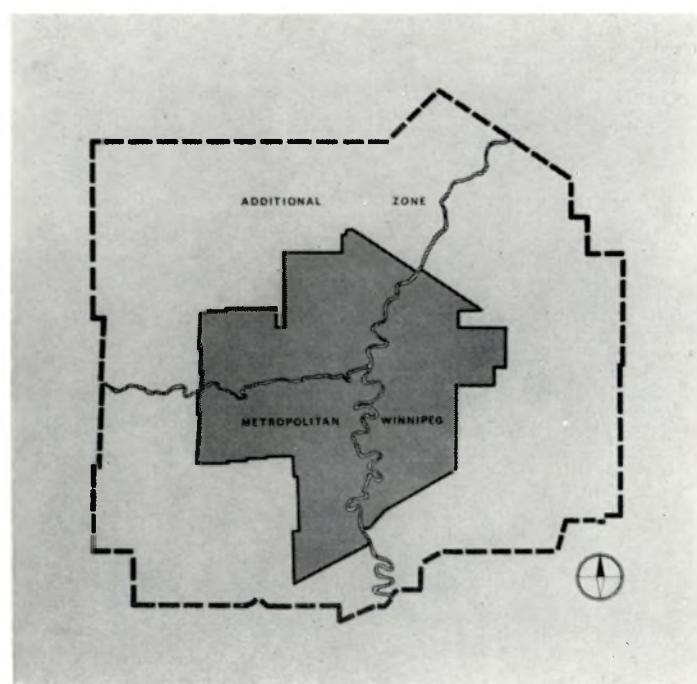
## MANITOBA: the metropolitan development plan

Winnipeg's Metropolitan Development Plan, published in July 1966, is ready for first reading and is expected to receive final approval from metro council early in the Centennial Year.

Among key points made in the plan is the requirement that the area be developed in a manner that will best promote the amenities considered desirable for the well-being of the inhabitants. The plan also calls for implementation of a "Town Centre concept" with all services centrally located rather than dispersed throughout the community.

*Mr. Fletcher was born and educated in Winnipeg. He served overseas during the Second World War with the Canadian Artillery and attended United College, Winnipeg on his return. Following this he was employed by the Winnipeg Free Press for fourteen years where, for the last seven years, he was an editorial writer concentrating on municipal and metropolitan affairs. He joined the Metropolitan Corporation of Greater Winnipeg in 1960 as an Information Officer, resigning in 1966. One of his last official undertakings with the Corporation was the preparation of this article for Urban Renewal and Public Housing in Canada.*

A. Fletcher



### AREA OF PLANNING JURISDICTION

|  |                  |
|--|------------------|
| Metropolitan Winnipeg area:            | 166.6 Sq. Miles  |
| Metropolitan Winnipeg additional zone: | 492.86 Sq. Miles |
| Area of planning jurisdiction:         | 659.46 Sq. Miles |

The Metropolitan Development Plan, prepared by the metro planning staff under the direction of S. George Rich, is a comprehensive statement of policy on the future growth of Greater Winnipeg — the product of six years intensive work.

It establishes broad principles of purpose to strengthen and to promote the orderly, economic and aesthetic development of the urban community in a specified "time-growth" period, to the year 1986 or to a population of some 800,000 people, whichever comes first.

Eagerly awaited in Greater Winnipeg, the Development Plan now enters a lengthy series of legal steps which will lead to its adoption. This will give the public the fullest possible opportunity to express its views. Final approval of the plan is anticipated early in 1967.

It is, perhaps, reasonable to ask what makes this plan so different from others which have been published in Greater Winnipeg in the years following the Second World War. The answers are reasonably plain:

1. Before the establishment of Metropolitan Government in 1960, each municipality was individually responsible for the decision-making process in its own jurisdiction. Although the majority of the municipalities were members of an inter-municipal body, which is the Metropolitan Planning Commission staffed by professional planners, the planners were still essentially advisors. Metropolitan planning objectives frequently fell prey to decisions of local Councils whose interests could, and did, conflict with a metropolitan viewpoint.

2. With the creation of metropolitan government, Premier Duff Roblin made it abundantly clear that the key to the metropolitan concept was centralized planning. Metropolitan Council was given sole jurisdiction in this important field including; area planning, zoning, control of subdivisions, the issuing of building, electrical and plumbing permits, and the inspection of buildings.

In addition, the Metropolitan Winnipeg Act charged the Council with responsibility for the preparation of a plan which the Act described as "a statement of policy of the Metropolitan Council set out in a text, in maps or illustrations, designed to secure and promote the orderly and economic development" of the area.

Equally important, the Act went on to say that this should be done in a manner "most advantageous to, and that will best promote those amenities that are essential to, or desirable for, the well-being of the inhabitants". The emphasis on amenities broke new ground in planning legislation, and its importance is consistently stressed in the plan.

Given so strong a direction, does the Greater Winnipeg plan live up to expectations? What, in fact, does it say?

The principal objective of the plan is, of course, to establish policy concerning the future use of land in terms of living and working areas. This policy is influenced by existing economic and social conditions, and by existing and proposed servicing systems — sewers, waterworks, arterial roads, and mass transportation.

But the plan boldly breaks new ground with definitive

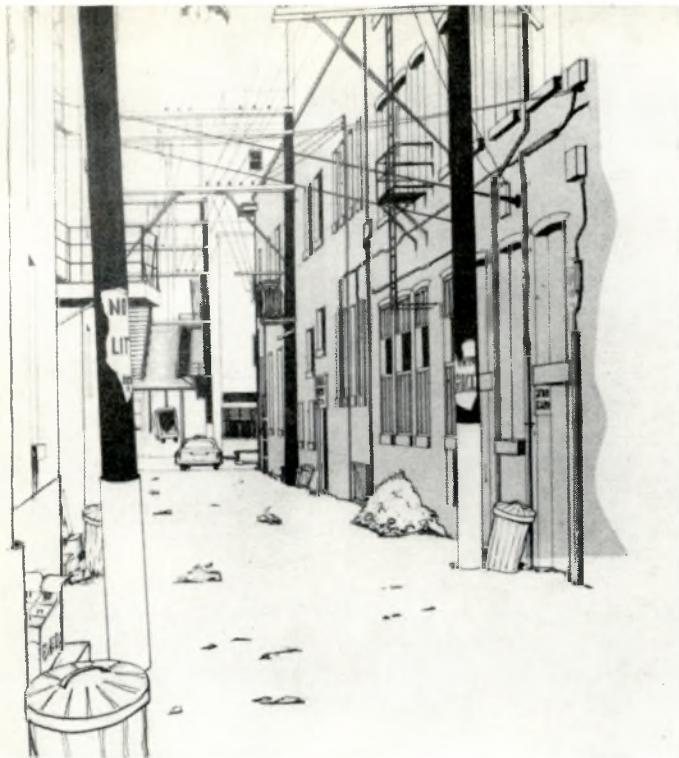


Existing downtown street

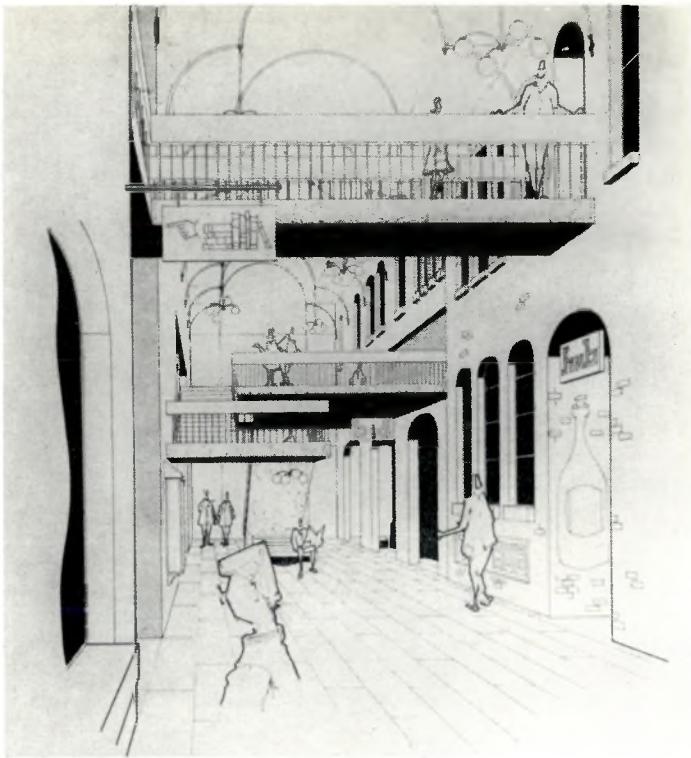


Clutter removed  
Enclosed entry to a group of stores

statements on a variety of subjects which can be covered under the general title of "Urban Form". High on the list is the "Town Centre concept" which was developed by



A typical downtown lane



Conversion to enclosed pedestrian mall

Humphrey Carver. As the plan notes, this concept is basically simple to describe, but difficult to translate into reality.

According to the Town Centre concept, services are planned and grouped together as the centre or focus of the surrounding residential community. Schools, recreation facilities, churches, banks and shopping centres are concentrated in one area instead of being strung out in long commercial strips on arterial roads, or placed willy-nilly amid the homes.

The key to such long-term development is the reservation of land for the future components of a Town Centre, and the planners concede that government participation is needed to ensure that sufficient land is, indeed, reserved.

The plan is also significant for what it opposes — the sprawl of urban development into the countryside. Thus, while the plan deals extensively with working and living areas, servicing systems, and a number of special sections, it is equally notable for the chapter which details areas in which no urban expansion will be permitted during the time-growth period of the plan.

Downtown Winnipeg is considered to be sufficiently important to have a special section in the plan, with emphasis on its appearance and vitality and, more particularly, on the effect and influence of weather.

As the plan puts it: "The effect and influence of our weather on movement within downtown must also be considered . . . Both residents and visitors suffer because we have not yet faced the fact that we live through weather conditions that may be equalled in severity, but probably

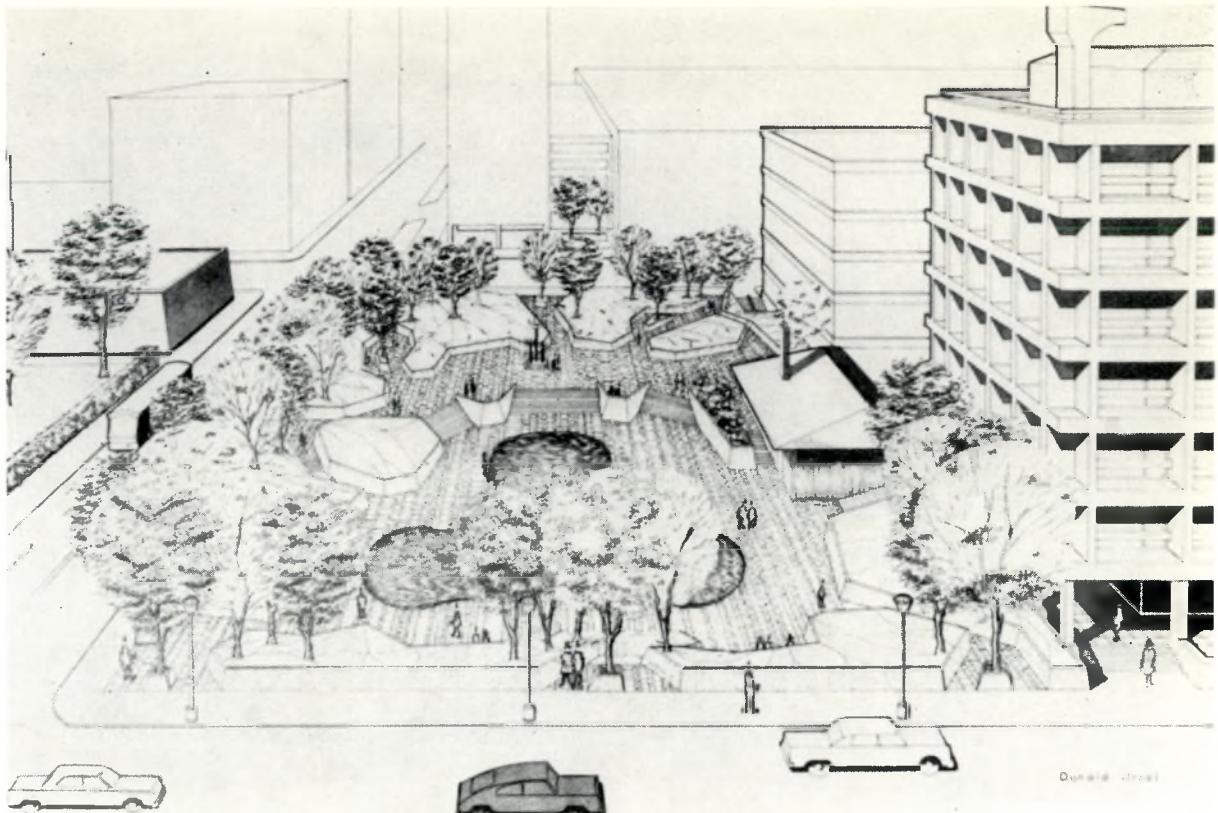
are not exceeded in any community of comparable size in the world, except in Siberia".

To combat the weather, the plan advocates enclosed pedestrian malls, pedestrian walkways over and under main thoroughfares and protected "pedestrian precincts" at centres of activity.

Another special section deals with the reservation of riverbank land for park purposes — a matter of considerable public interest and, indeed, of pressure at present. While Greater Winnipeg is relatively flat, thus lacking the variety of undulating ground, it does have the potential scenic value of three rivers which flow through the centre of the urban area.

The plan establishes a policy for purchasing riverbank land, to establish new metropolitan parks or to add to those already established. Other zoning measures for controlling riverbank development are contemplated. The acquisition of riverbanks is, of course, a long-term program, but a start has already been made. In 1965 and 1966, anticipating the policies to be established by the plan, the Metropolitan Council set up a special fund of up to \$250,000 each year for annual purchase of riverbank land.

An important part of the plan deals with urban design, the appearance of the community. The plan concedes that, in common with many North American communities, Greater Winnipeg has been preoccupied up to now with the provision of the basic requirements of survival. However, it has emerged from the pioneer era. Community resources



Urbane landscape treatment of downtown open space — Donald Street

can be used for the creation of beauty in the urban environment and to acknowledge the basic human need for visual beauty. Appearance is important because it is one of the main factors that establishes the national reputation of a city. We are all inclined to remember other cities in visual terms.

This section discusses such things as the staged conversion of downtown blocks to create harmony and unity in the streetscape, and the provision of small areas of urban open space — as well as the imposition of design controls. The planners believe that urban appearance can be improved in two ways: first by a high standard of design and maintenance of buildings and works for which the Metropolitan Corporation itself is responsible; and second, by a form of legislative design control which would be an extension of controls currently imposed in specific areas of Winnipeg.

The plan acknowledges that real progress will result from community acceptance, even insistence, on a high standard of design. Indeed, the plan's underlying premise, throughout, is that its basic objectives represent a community consensus and are thus firmly endorsed by the majority of citizens.

A final section discusses future long-term planning tasks — a statement of what is to be done once the plan is adopted. The principal task will be to prepare, or to have prepared by outside consultants, a number of detailed area plans for specific parts of the metropolitan area where development and redevelopment will be concentrated in the immediate

future. Another objective will be a detailed study of Greater Winnipeg's relationship to the surrounding rural area, and to other urban centres in Manitoba.

With presentation of the plan to Council, a group of nationally-known planners was asked to act as consultants — to give a second, professional, opinion as to its form and content. They were: Mr. M. J. Bacon, of the Toronto firm of Proctor, Redfern, Bousfield and Bacon; Professor Benoît Bégin, University of Montreal and president of the Town Planning Institute of Canada; Dr. A. John Dakin, head of the planning school, University of Toronto; Professor James Milner, immediate past president of the Town Planning Institute of Canada and law professor at the University of Toronto; and Dr. Gerald Carrothers, then with the Institute of Environmental Studies, University of Pennsylvania.

In their subsequent report, the consultants made a number of suggestions for improvement of various sections of the plan in terms of organization, presentation and priorities but expressed enthusiasm for its general concept.

Dr. Dakin said: "The bringing together of a group of this kind for a sustained examination of such a document is an unusual and original procedure — one which may well become an important precedent in planning in Canada". Earlier, Mr. Bacon noted that the plan was "imaginative and a great step forward for the Metro area", and all of the consultants were impressed with the plan's emphasis on the appearance of the community.

The plan now has been revised in line with the observations by the consultants and shortly will be presented to the Metropolitan Council for first reading as the Development Plan By-law. Then a number of public hearings will be held to ascertain the opinions of private citizens and organizations. The plan may be further revised in the light of public opinion, and then will receive second reading.

After this, the plan will go to the Manitoba Minister of Urban Development and Municipal Affairs, who may order subsequent public hearings. These would be under the auspices of the Manitoba Municipal Board which may, in turn, order further revisions of the plan. The decision of the Municipal Board is final and not subject to appeal. Once it has passed this stage, the Bylaw will be returned for third and final reading by the Metropolitan Council and will become a legally adopted statement of policy.

Since a plan cannot be a rigid document, there is provision for subsequent amendment and for a periodic review. However, the Metropolitan Council may not adopt any policy or policies which conflict with those expressed at any time in the official plan.

#### How will it work?

In the words of the plan: "A community is the setting for living, and its many parts reflect the diversity of its many activities. The community is not a static entity — its character and appearance are changing continuously. The community will change with or without a plan, and it is our conviction that with a plan the changes will be made with greater understanding of their effect on the whole community. With a plan, there is a far greater assurance that we shall realize our basic objectives — 'the amenities that are essential to or desirable for the well-being of the inhabitants.'"

BRITISH COLUMBIA:

W. E. Graham

## Vancouver: part IV — probable future activities

The previous three parts of this series examined the first eight years of the Vancouver Redevelopment Programme recommended in a report produced in 1957. Up to 1964, one project had been completed with two accompanying housing projects, and another project started with a single accompanying housing project. However, in the past two years both the urban renewal objectives and the programme have been reappraised and the programme speeded up.

Urban Renewal in Vancouver has been dealt with as a key part of planning. The opportunities provided by recent urban renewal legislation are now reflected in almost every other phase of planning. As planning and urban renewal are controlled in the same department, it is possible to keep both activities in step as we look ahead and prepare for the next five years.

In describing Urban Renewal Scheme No. 3 and the application for Urban Renewal Scheme No. 4, the last article showed that the area of Vancouver involved in urban renewal was increased many times by these two schemes alone. It is likely that, depending upon funds available in future "five year" plans — the plebiscite by which the rate-payers approve capital expenditures — the urban renewal programme will be more extensive than when proposed after the 1957 Redevelopment Study. A re-examination of urban renewal in Vancouver is only getting underway as we complete the first part of the second major study under Part V of the National Housing Act. Yet present activities have already recognized the changes in the Act which have extended both the scope of renewal and the areas of the City which can be modified.

Most functional planning studies, whether City-wide or of individual districts, now recognize urban renewal as a major component. Thus, the transition from a purely planning study to an Urban Renewal Scheme is more easily accomplished.

To be more specific, the City's metropolitan core plan had five components. This plan was adopted in principle by City Council in October 1965, and is now being printed. One of these was 'urban renewal' which, in turn, identified the need for and boundaries of Urban Renewal Scheme No. 4.

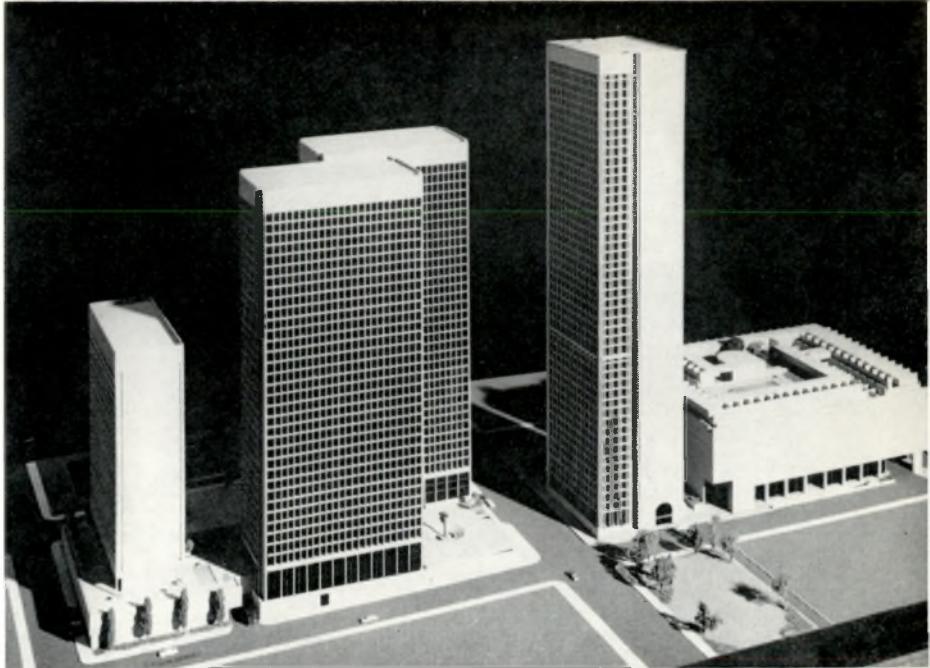
Similarly, a general planning study of Cedar Cottage (an older area to the east of downtown) now underway, is also examining urban renewal probabilities. When the time comes to prepare an Urban Renewal Scheme for Cedar Cottage, the perimeter will already have been determined.

During the 1966 Convention of the Canadian Federation of Mayors and Municipalities in Vancouver, Urban Renewal Progress Report No. 7 was published. This report showed that, up to the present, for Project No. 1 and Project No. 2, almost \$9 million is being spent on urban renewal in Vancouver and over \$3 million will be recovered.

The City of Vancouver, however, still has about \$7,800,000 available as its contribution to urban renewal. The same report showed that urban renewal activities in the 1966-70 period would therefore be on a scale representing net costs of approximately \$34 million. This in turn would lead to a rebuilding programme worth about \$45 million spent on both public and private structures.

As there has been no City-wide examination of housing

An architect's model of the \$75 million development proposed by Cemp Investments and the T. Eaton Company for the heart of downtown Vancouver. (Photo: Henry Trigillas.)



needs, a housing study is part of the forthcoming Part V National Housing Act Study. The Part V Study, which will cover the whole City, is the most appropriate means of obtaining this information.

Hitherto, housing need has had to be estimated in relation to displacement by specific urban renewal schemes, or short-term studies, such as needs of the elderly.

The housing programme has been stepped up in keeping with the increased pace of the urban renewal programme and to meet immediately known needs of other applicants. There must, however, be a comprehensive study of housing needs on which City housing policy can be based. It seems that Vancouver shares with Toronto the lack of such a study.

There are now six public housing projects either completed or under construction, containing approximately 1,350 dwelling units. In addition, six more are either under study or already recommended which will add approximately 900 additional dwelling units to the housing stock. Two more have been recommended to Council for special purposes but, as yet, these have not been forwarded to the senior governments.

At the end of the next five year period therefore, there should be over 2,200 units available which will materially aid in providing housing for priority families displaced through future Urban Renewal Schemes.

The City of Vancouver is not only looking at general housing projects, but is also reviewing the special housing needs of some sectors of the population. Among the six current projects, one is a project for senior citizens in the high-value West End of Vancouver. The City is now acquiring the site. This building is proposed for the elderly who now live in the West End, and it will allow them to stay there in their old age without moving out of the area.

It will also reflect the special advantages of the site in a slight differential in rentals.

Two additional special purpose developments include a second senior citizen's project and a hostel-type building for the single elderly. These are in another part of the inner city but have the same objectives as that in the West End. Up to the present, this concept has not been approved at the Provincial level but a changed policy makes this more likely now.

In 1957 when the City of Vancouver completed its redevelopment study, downtown areas were excluded from the National Housing Act aid because of the implied residential component of a redevelopment project. The City therefore, provided \$2 million in its 1959 Five Year Plan, for downtown redevelopment as opposed to 'redevelopment' carried on under the National Housing Act and Provincial Housing Act. As a result of this downtown redevelopment programme, the City is now considering a \$75 million proposal, submitted by Cemp Investments and the T. Eaton Company, for the redevelopment of two blocks straddling Georgia Street on Granville Street. This is the very heart of Vancouver.

The idea for the development and the search for a developer resulted from a report by the Planning Department titled "Redevelopment in Downtown Vancouver, Report No. 5", produced in 1964. This proposal is still proceeding independently from the urban renewal programme. In this case the City alone will finance the acquisition of land.

Project 200, on the Burrard Inlet waterfront, forming the north boundary of the downtown area, has just been announced by a partnership consisting of Grosvenor-Laing (Canada) Ltd., Woodward Stores and the Canadian Pacific Railway. This project is designed to recreate the waterfront by combining improved trackage for the C.P.R.

at dock level and parking at a mezzanine level. New land uses are proposed on a plaza. This plaza will provide pedestrian access looking out over the water and form a podium for hotels, offices, retail, residential, and other forms of development.

A waterfront throughway will run under the outer rim on the parking level and be below pedestrian view. It is hoped the throughway will connect to a new bridge and an east/west throughway. Beyond this the harbour will be reconstructed by the National Harbours Board, if they follow their announced intentions.

With the "Blocks 42-52 Scheme" at the Core of the City, "Project 200" at the water's edge, and "Urban Renewal Scheme No. 4" between, the whole of downtown Vancouver may undergo a rapid upgrading which was previously not possible.

It is most likely that the Block 42 and Project 200 schemes

cannot come to full maturity without the improvement of the intervening urban renewal area. It is equally likely that the mere improvement of the blighted and substandard areas would not be fruitful without some other civic action, such as that which led to the two projects mentioned.

These examples are quoted to emphasize the statement that urban renewal and planning, and development go hand in hand in Vancouver. As the planning and urban renewal programme move ahead, each is co-ordinated with the other.

This is not being done without some cost. The amount of time and energy required on the part of the staff is significantly greater than if projects or schemes are done one at a time. City Council has already recognized this need by approving additional staff and has been asked to anticipate both the reorganization of the Planning Department and a further increase of staff in due course. This, like many other objectives, is still to come.



The Grosvenor-Laing (Canada) Limited, Woodward Stores and the Canadian Pacific Railway group's proposal for Project 200 on the Burrard Inlet waterfront is shown in the model above. (Photo: Graham Warrington.)

# Public Housing Projects across Canada



St. John's, Newfoundland — A Federal share of \$1,682,625 helped in erecting this Federal-Provincial project of 146 low-rental housing units off Elizabeth Street in Canada's most eastern city.



St-John, New Brunswick — Only a small number of the 94 units in Courtney Place low-rental Federal-Provincial project is shown, but this view gives an idea of the variety of design. The Federal contribution was approximately \$971,850.



Halifax, Nova Scotia — A general view of Westwood Park showing the eastern half of the Federal-Provincial project, and the layout of the first phase of 197 low-rental units. The Federal share of the cost amounted to \$1,902,244.



Montreal, Quebec — This view shows only a portion of the 796 units in the Jeanne Mance Federal-Provincial low-rental housing project which covers six city blocks in the central business and commercial area. Share of the Federal Government was \$5,311,293.



Warden Woods, Toronto — This 117-unit high-rise apartment building is part of a project covering approximately 42 acres and including 164 row houses and 66 maisonettes. The Federal share of actual expenditures amounts to \$2.9 million.



Winnipeg, Manitoba — One and two-storey dwellings are examples of the 165-unit Burrows-Keewatin Federal-Provincial low-rental housing project. The Federal Government contributed \$1,448,585 toward the total cost.



North Battleford, Saskatchewan — The dwellings shown here are located in Bellevue Place, a Federal-Provincial housing project of 20 low-rental units. Share of the Federal Government was \$215,576.



Peace River, Alberta -- The Federal-Provincial project shown above, is the first of its kind in Alberta and consists of 30 low-rental housing units. The Federal share of the cost will be approximately \$373,500.



Vancouver, British Columbia—A Federal share of \$1,167,545 helped in constructing 159 units in the MacLean Park Federal-Provincial low-rental housing project. Apartment and row-housing units, and playground area are shown in this photograph.

## CANADA: the property manager

E. C. Nesbitt, Supervisor, Real Estate Dept. CMHC

The professional property manager is entrusted with the care of real estate, usually worth many millions of dollars. In this capacity he assumes serious responsibilities. How successfully he carries out these responsibilities depends upon three basic questions:

1. Has he developed a management philosophy?
2. Does he know that he cannot manage by sitting in an office?
3. Is he policy conscious?

As far as the development of a management philosophy is concerned, the over-riding consideration should be the one that homes are for people. The tenant's welfare and quiet enjoyment of the leased premises must come first. It is all too easy to think of those who occupy rental housing as transients. The progressive manager will always think of each tenant as a long-term rental proposition.

In this respect, management should avoid reference to a 'project' in correspondence, conversation, advertising or signs. The word 'project' has a disliked institutional connotation. People like to live in a home, a residence, an apartment or a house.

A successful management philosophy also means the manager is striving to acquire new personal skills and developing the art of creative management. It is not enough to believe there is only one way to solve a maintenance or administrative problem. The alternatives must be considered and creative thinking should be applied in seeking them out. The preparation of logical feasibility studies and proper planning are part of this process.

The personal inspection is one of the easiest and best ways of carrying out basic responsibilities, in fact, there is no substitute for it. However, it cannot be done from behind the windshield of a car. It must be undertaken on foot — by the manager himself. The one who says, "This is the first time I have been in the furnace room for two years", is not doing his job.

He should start with the grounds. The grass should be clean, weed-free and neatly trimmed at all times. Shrubs and trees should have a well cared for look. Old cars should



Cloverdale Park Apartments, Pierrefonds, Quebec.

be removed from parking lots and in the winter, ice on walks or steps should be cleared.

The exterior of the building needs an examination, but it cannot be done from the sidewalk. Take a twelve-inch look at the wood and bricks and mortar. If the paint is peeling, ask, "When was it last done? What type of paint was used? Who did the job?" Finally, it should not happen again. If the mortar is falling out, repointing is urgently indicated. There is nothing that depreciates property faster than broken window glass and children's scribbling on the foundation walls. The first signs of roof failure will show up on the ceilings in the top floor rooms.

In the interior, the area of first scrutiny should always be the entrance lobby. This is the show window, or a new tenant's first impression. It should always be clean, the glass sparkling and no finger marks on the walls. The front door and lobby need a freshening coat of paint between the normal painting cycles. The public hallways may be examined for dust on hidden surfaces such as ornamental iron staircases or door tops, inadequate or faulty lighting, fire extinguishers re-charged, dirt build-up in corners and wax build-up on the floors.

The furnace room requires a pretty thorough going over at regular intervals. There should be a dry-chemical type of fire extinguisher at the exit which should be checked and retagged at regular intervals by an expert. Heat failure, and sometimes explosion, quite often follows dirty furnaces, fume-filled furnace rooms or leaking steam, water or fuel lines. The first sign of trouble with the domestic water distribution system usually shows up in low water pressure or chronic rust staining of sinks.

The condition of the vacant suites is one which deserves the manager's scrutiny. Interiors of the stoves and refrigerators should be clean; sinks should be sparkling. Ceilings and walls must have been cleaned or the paint renewed. A quick way to turn away a prospective tenant is to show him a dirty floor or a dirty toilet.

It is equally important to take a long, close look at the staff. Just because a man is a janitor or a maintenance man does not mean that he has to be untidy in his dress. The

staff are the manager's representatives in the project. Their attitude to the tenants should be courteous and this is then usually reflected in the tenants' respect for the staff.

Make notes when doing an inspection and, when back in the office, do something about it.

Is the manager policy conscious? In this respect the policies laid down by the owners are not in question; these are firm and must be followed. Rather, it is those policies relating to the on-site management and those which have a bearing on the day-to-day landlord-tenant relationship.

There is a need for a policy in practically every relationship between the manager or staff and the tenants. This policy must be clearly defined. Once defined, it must be communicated, first to the staff and second, to the tenants. Such communications are preferable in writing.

Once the policy is communicated it must be enforced. Enforcement means firmness with sympathy, courtesy, understanding, but once enforcement falters, it is difficult to turn back. Nevertheless, policies must also be administered with flexibility. No rule has ever been made which cannot be broken.

There are four basic policy types. The first is the maintenance policy. Painting and decorating account for about one-third of the maintenance dollar in serviced accommodation. At one time the tenant had a choice of colours. Often this resulted in royal blue, deep maroon and dark green, requiring a three-coat job to cover up. Management should lay down a policy of pastel or off-white. In most multiples today, the off-white throughout is fast becoming the accepted policy by the renting public.

The tenant should know who clears a plugged plumbing trap and who replaces the tap washers. He should also know his own responsibilities insofar as repairs are concerned. Tell the tenant who is responsible when the work is being done, and invoice him immediately if it is his responsibility.

The tenant must know who to call during the work day and who to call after hours in the case of emergency. Information should not be passed along by word of mouth from tenant to tenant; they should all be officially notified. Maintaining lawn areas, cleaning up debris, cutting the grass, fertilizing the turf, clearing the snow off walks and parking lots are responsibilities which need to be clearly defined.

The second policy requirement concerns services and amenities for the tenants. Areas in apartment buildings which can be used by the tenant, such as locker spaces and laundry rooms, should be designated. The hours for use should also be published. Locations of storage areas for bicycles and carriages, should be made known. The tenant has a right to know whether the laundry equipment is owner or concession-operated, and where to call if this equipment fails.

It is important for the tenant to know who to call in the case of heat or hot water failure.

In some areas the use of the master TV antenna is a necessity. Usually these are operated on a concession basis, and the tenant should know there is no compulsion for him to take this service. Costs to the tenant should be controlled

and a manager should be keenly interested that the system is working at all times.

There is a need for clear policies as to where garbage is to be stored, who supplies the containers, the pick-up days and the need for separating wet and dry garbage.

Recreation areas for children and tiny tots, sitting-out areas for adults and active team sport playgrounds for older children need to be clearly defined and their use the subject of policy.

One of the most serious causes for dissatisfaction is the lack of organization and supervision of parking lots and car block-heater outlets. The tenant must know if he has been allotted a specific space, or if its use is on the basis of first come, first served.

The third broad heading in the need for policies is the administration of leases. Leases are enforced differently by every property manager. The tenant must always have quiet enjoyment of his household. The management and maintenance staff must respect this and not make unreasonable demands of entry to the residence. Some people like pets better than children. If the lease says pets are not allowed, it should be a rigidly enforced policy, even to the extent of giving notice to vacate. Indeed, non-enforcement of this rule can ruin the appearance of the landscaping, particularly where grass area is limited, and has been known to result in mauling and injuries to small children.

Much has been said about implementation of a firm collection policy. It is sufficient to say here that rent not collected from people who are living from pay-day to pay-day is lost income to the owner.

The tenant should be told of his responsibilities at the time of initial occupancy, for such things as mail boxes,

keys and termination of lease. It should be a policy in any management office that an improper notice to vacate should receive a reply in writing immediately.

The fourth and final need is for the definition and enforcement of staff policies. Work schedules for janitors or maintenance men should be clearly defined and enforced by the manager. The staff will be happier if they know what they have to do and when they have to do it.

A manager should be alert to changes in staff attitude. Only one person is needed on the staff with a chip on his shoulder to be discourteous to tenants and serious trouble can result.

Ideally the staff should like people and be sympathetic to them. It is worth repeating that the staff must always respect the tenants.

In the competitive real estate market it is rare that janitors or maintenance men show vacant suites to prospective tenants. It is equally rare that such staff should settle tenants' complaints, or collect rents. On the other hand, small rental housing developments require more versatile on-site staff and in such cases these duties may be combined. In larger rental housing developments these functions should be separated. In any case, whatever the duty, set it out in policy form, and ensure it is followed.

In sum, no one can lay down complete rules and regulations for the property manager. His is a job that calls for tact, wisdom and diplomacy. He is expected to be a combination accountant, lawyer, engineer, landscaper, electrician, plumber, carpenter and welfare officer, yet not an expert in any. He should like people, be able to hold confidences and be a strict but sympathetic administrator. Above all, he should like his job.

## CANADA: **public housing in smaller communities**

Over the past year there has been an increasing interest shown by many smaller municipalities in the public housing provisions of Section 35A, National Housing Act. To ensure adequate service to these communities Central Mortgage and Housing Corporation has introduced new procedures designed to reduce the time taken to produce public housing units through the further decentralization of administrative and technical functions to local offices and the use of new techniques for the development of public housing. In the past it has been the normal practice to produce public housing under this Section of the Act by calling tenders for construction based on plans and specifications provided by the Partnership. In future, where considered advantageous, the Federal-Provincial Partnership will invite private developers to submit proposals for new construction based on their own designs. The acquisition of existing units will also be considered as a further technique to produce public housing.

### *Erratum.*

*The April, May, June issue of this magazine carried a report that City Council in SARNIA had ignored an objection to a low rent development. This was incorrect and had nothing to do with the City of Sarnia to whom we offer our apologies.*

# Statistics / Données statistiques

URBAN RENEWAL STUDIES, Section 33, NHA.

ÉTUDES DE RÉNOVATION URBAINE, aux termes de l'Article 33 de la LNH.

| Period<br>Période | Federal<br>Expenditures<br>du gouvernement<br>fédéral<br>\$000 | Approved by Order-in-Council<br>Approuvées par décret |                                   |  |
|-------------------|--|---|-----------------------------------|--|
|                   |  | Number<br>of Studies<br>Nombre d'études               | Total Cost<br>Coût total<br>\$000 | Federal Share<br>Part du gouvernement<br>\$000 |
| 1955 — 1964       | 793  | 54  | 1,428                             | 1,023  |
| 1964 —            | —  | 5   | 90                                | 68   |
| 1965 — J/F/M      | 17   | 2   | 27                                | 20   |
| A/M/J             | 42   | 9   | 213                               | 138  |
| J/A/S             | 39   | 7   | 146                               | 109  |
| O/N/D             | 47   | 3   | 74                                | 56   |
| 1966 — J/F/M      | 19   | 5   | 577                               | 309  |
| A/M/J             | 123  | 12  | 131                               | 99   |
| J/A/S             | 13   | 13  | 189                               | 142  |

Approved in 3rd Quarter, 1966  
Approuvées au cours du 3e trimestre de 1966

|                  |       |       |   |    |    |
|------------------|-------|-------|---|----|----|
| Avalon Peninsula | Nfld. | T.-N. | 1 | 17 | 13 |
| Lachute          | Que.  | Qué.  | 1 | 19 | 14 |
| Longueuil        | "     | "     | 1 | 20 | 15 |
| Terrebonne       | "     | "     | 1 | 12 | 9  |
| Newmarket        | Ont.  |       | 1 | 9  | 7  |
| St. Catharines   | "     |       | 1 | 44 | 33 |
| Teck Twp.        | "     |       | 1 | 20 | 15 |
| Estevan          | Sask. |       | 1 | 17 | 13 |
| Kindersley       | "     |       | 1 | 6  | 5  |
| Shaunavon        | "     |       | 1 | 10 | 7  |
| Cardston         | Alta. | Alb.  | 1 | 5  | 4  |
| Drumheller       | "     | "     | 1 | 8  | 6  |
| Hinton           | "     | "     | 1 | 2  | 1  |

PREPARATION OF URBAN RENEWAL SCHEMES, Section 23A, NHA.

PROGRAMMES DE RÉNOVATION URBAINE PRÉPARÉS, aux termes de l'Article 23A de la LNH.

| Period<br>Période | Federal Expenditures<br>Dépenses du<br>gouvernement fédéral<br>\$000 | Approved by Order-in-Council<br>Approuvés par décret |                                   |   |
|-------------------|--|--|-----------------------------------|---|
|                   |  | Number of Schemes<br>Nombre de programmes            | Total Cost<br>Coût total<br>\$000 | Federal Share<br>Part du<br>gouvernement fédéral<br>\$000 |
| 1964 —            | —  | 4  | 387                               | 194   |
| 1965 — J/F/M      | —  | —  | 171                               | 86  |
| A/M/J             | 12   | 2  | 54                                | 27  |
| J/A/S             | 22   | 9  | 488                               | 245   |
| O/N/D             | 29   | 9  | 404                               | 200   |
| 1966 — J/F/M      | 48   | 3  | 93                                | 47  |
| A/M/J             | 37   | 5  | 78                                | 39  |
| J/A/S             | 47   | 9  | 231                               | 115   |

Approved in 3rd Quarter, 1966

Approuvés au cours du 3e trimestre de 1966

|                |       |       |   |     |    |
|----------------|-------|-------|---|-----|----|
| Quebec City    | Que.  | Qué.  | 1 | 115 | 58 |
| Newmarket      | Ont.  |       | 1 | 16  | 8  |
| Toronto        | "     |       | 3 | 64  | 32 |
| High River     | Alta. | Alb.  | 1 | 7   | 3  |
| Alert Bay      | B.C.  | C.-B. | 1 | 10  | 5  |
| Ladner         | "     | "     | 1 | 15  | 7  |
| Port Coquitlam | "     | "     | 1 | 4   | 2  |

IMPLEMENTATION OF URBAN RENEWAL SCHEMES, Section 23B & C, NHA.  
 PROGRAMMES DE RÉNOVATION URBAINE MIS À EXÉCUTION, aux termes de l'Article 23B & C de la LNH.

| Period<br>Période  | Federal<br>Expenditures<br>Dépenses du<br>gouvernement<br>fédéral<br>\$000 | Number of<br>Projects<br>Nombre de<br>programmes | Approved by Order-in-Council<br><i>Approuvés par décret</i> |         |  |              | Sec. 23C<br>Amount of<br>Federal<br>Loan<br>Art. 23C<br>Montant<br>du prêt<br>fédéral<br>\$000 |  |
|--|--|--|---|---------|--|--------------|--|--|
|  |  |  | Acres   |         | Cost of Scheme<br><i>Coût du programme</i> |              |  |  |
|  |  |  | For<br>Clearance<br><i>A déblayer</i>                       | Total   | Gross<br>Brut<br>\$000                     | Net<br>\$000 |  |  |
| 1948 — 1964  | 23,241   | 21   | 716.1   | 1,029.8 | 96,621                                     | 72,747       | 36,174   |  |
| 1964 —   | 4,220  | 4  | 91.0  | 382.2   | 26,314                                     | 21,430       | 10,715   |  |
| 1965 — J/F/M   | 563  | —  | —   | —       | —  | —            | —  |  |
| A/M/J  | 804  | —  | —   | —       | —  | —            | —  |  |
| J/A/S  | 1,974  | 3  | 20.0  | 294.0   | 6,554                                      | 5,230        | 2,615  |  |
| O/N/D  | 1,498  | 1  | 12.5  | 12.5    | 340  | 279          | 139  |  |
| 1966 — J/F/M   | 1,970  | —  | —   | —       | —  | —            | —  |  |
| A/M/J  | 1,426  | 3  | 40.8  | 76.0    | 14,053                                     | 10,929       | 5,464  |  |
| J/A/S  | 885  | 5  | 26.4  | 45.7    | 9,863                                      | 8,482        | 4,241  |  |
| <br>Approved in 3rd Quarter, 1966<br><i>Approuvés au cours du 3e trimestre de 1966</i> |  |  |   |         |  |              |  |  |
| Montréal   | Que.   | Qué.   | 2   | 13.0    | 23.0                                       | 7,678        | 6,515  |  |
| Trois-Rivières   | "  | "  | 1   | 10.4    | 19.7                                       | 1,908        | 1,755  |  |
| Ottawa   | Ont.   | —  | 1   | —       | —  | 20           | 20   |  |
| Trail  | B.C.   | C.-B.  | 1   | 3.0     | 3.0  | 257          | 192  |  |
|  |  |  |   |         |  |              | 3,257  |  |
|  |  |  |   |         |  |              | 878  |  |
|  |  |  |   |         |  |              | 10   |  |
|  |  |  |   |         |  |              | 96   |  |
|  |  |  |   |         |  |              | 43   |  |

FEDERAL-PROVINCIAL RENTAL HOUSING PROJECTS, Section 35A, NHA.  
 PROGRAMMES FÉDÉRAUX-PROVINCIAUX DE LOGEMENTS À LOYER, aux termes de l'Article 35A de la LNH.

| Period<br>Période  | Federal<br>Expenditures<br>Dépenses<br>du gouvernement<br>fédéral<br>\$000 | Number of<br>Projects<br>Nombre de<br>programmes | Approved by Order-in-Council<br><i>Approuvés par décret</i> |                                     |   |                                     |   |  |
|--|--|--|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|---|--|
|  |  |  | New Construction<br><i>Nouvelle construction</i>            |                                     | Existing Property<br><i>Propriétés existantes</i> |                                     |   |  |
|  |  |  | Units<br><i>Unités de<br/>logement</i>                      | Beds<br><i>Nombre de<br/>places</i> | Units<br><i>Unités de<br/>logement</i>            | Beds<br><i>Nombre de<br/>places</i> |   |  |
| 1950 — 1964  | 97,378   | 113  | 12,234  | —                                   | —   | 436                                 | — |  |
| 1964 —   | 5,541  | 3  | 514   | —                                   | —   | 4                                   | — |  |
| 1965 — J/F/M   | 567  | 2  | 241   | —                                   | —   | —                                   | — |  |
| A/M/J  | 640  | 1  | 60  | —                                   | —   | —                                   | — |  |
| J/A/S  | 572  | —  | —   | —                                   | —   | —                                   | — |  |
| O/N/D  | 1,662  | 1  | 24  | —                                   | —   | —                                   | — |  |
| 1966 — J/F/M   | 1,483  | 2  | 130   | —                                   | —   | —                                   | — |  |
| A/M/J  | 3,643  | 4  | 403   | —                                   | —   | 8                                   | — |  |
| J/A/S  | 4,618  | 1  | 20  | —                                   | —   | —                                   | — |  |
| <br>Approved in 3rd Quarter, 1966<br><i>Approuvés au cours du 3e trimestre de 1966</i> |  |  |   |                                     |   |                                     |   |  |
| Prince Albert  | Sask.  | 1  | 20  | —                                   | —   | —                                   | — |  |

Costs and Federal contributions are estimated.

*Les coûts et les contributions du gouvernement fédéral sont estimatifs.*

Data for municipalities forming part of Metropolitan or Major Urban Areas are shown in the name of the urbanized area.

*Les données s'appliquent aux municipalités faisant partie des régions métropolitaines ou des grands centres urbains sont indiquées sous le nom de la région urbanisée.*

FEDERAL-PROVINCIAL LAND ASSEMBLY PROJECTS, Section 35A, NHA.

PROGRAMMES FÉDÉRAUX-PROVINCIAUX D'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN, aux termes de l'Article 35A de la LNH.

| Period<br>Période                                     | Federal<br>Expenditures<br>du gouvernement<br>fédéral<br>\$000 | Approved by Order-in-Council<br>Approuvés par décret |  | Development and Sales of Lots<br>Aménagement et vente de terrains |   |   |
|---|--|--|--|---|---|---|
|   |  | Number of<br>Projects<br>Nombre de<br>programmes     | Number of<br>Lots<br>Nombre de<br>terrains | Lots<br>Developed<br>Nombre de<br>terrains<br>aménagés            | Lots<br>Sold<br>Nombre de<br>terrains<br>vendus | Lots Unsold at<br>end of Period<br>Nombre de<br>terrains<br>invendus, à la<br>fin de la période |
| 1950—1964   | 29,090   | 59   | 18,296                                     | 12,004  | 10,985  | 1,019   |
| 1964—   | 2,976  | 1  | 211  | 974   | 732   | 1,019   |
| 1965—J/F/M  | 312  | 1  | 224  | 362   | 382   | 999   |
| A/M/J   | 693  | —  | —  | 33  | 204   | 828   |
| J/A/S   | 604  | 1  | 88   | 106   | 146   | 788   |
| O/N/D   | 1,105  | 1  | 350  | 709   | 326   | 1,171   |
| 1966—J/F/M  | 229  | 1  | 324  | —   | 46  | 1,125   |
| A/M/J   | 744  | 2  | 511  | 183   | 91  | 1,217   |
| J/A/S   | 962  | 3  | 958  | 332   | 416   | 1,133   |
| <b>Approved in 3rd Quarter, 1966</b>                  |  |  |  |   |   |   |
| <i>Approuvés au cours du 3e trimestre<br/>de 1966</i> |  |  |  |   |   |   |
| Culliton  | N.B.   | N.-B.  | 1  | 671   | —   | —   |
| Hamilton  | Ont.   | Ont.   | 1  | 213   | —   | —   |
| Unity   | Sask.  | —  | 1  | 74  | —   | —   |

LOANS FOR PUBLIC HOUSING PROJECTS, approved by Order-in-Council, Section 35D, NHA.

PRÊTS POUR LA RÉALISATION D'ENSEMBLES DE LOGEMENTS PUBLICS, approuvés par décret, aux termes de l'Article 35D de la LNH.

| Period<br>Période                                     | Number<br>of<br>Loans<br>Nombre de<br>prêts | Amount<br>of Loan<br>Montant de<br>prêt<br>\$000 | New Construction<br>Nouvelle construction |                             | Existing Property<br>Propriétés existantes |                             |
|---|---|--|---|-----------------------------|--|-----------------------------|
|   |   |  | Units<br>Unités de<br>logement            | Beds<br>Nombre de<br>places | Units<br>Unités de<br>logement             | Beds<br>Nombre de<br>places |
| 1964—   | 1   | 296  | 40  | —                           | —  | —                           |
| 1965—J/F/M  | 3   | 1,346  | 101                                       | —                           | 25   | —                           |
| A/M/J   | 24  | 17,941   | 369                                       | —                           | 1,130                                      | —                           |
| J/A/S   | 5   | 3,765  | 114                                       | —                           | 199  | —                           |
| O/N/D   | 18  | 15,667   | 683                                       | —                           | 501  | —                           |
| 1966—J/F/M  | 8   | 2,484  | 190                                       | —                           | 29   | —                           |
| A/M/J   | 30  | 32,123   | 1,529                                     | 78                          | 934  | —                           |
| J/A/S   | 23  | 10,121   | 611                                       | 54                          | 180  | —                           |
| <b>Approved in 3rd Quarter, 1966</b>                  |   |  |   |                             |  |                             |
| <i>Approuvés au cours du<br/>3e trimestre de 1966</i> |   |  |   |                             |  |                             |
| Etobicoke Twp.  | Ont.  | 1  | 1,579                                     | 111                         | —  | —                           |
| Galt  | "   | 1  | 388                                       | 28                          | —  | —                           |
| Gore Bay  | "   | 1  | 91  | 10                          | —  | —                           |
| Guelph  | "   | 1  | 251                                       | 31                          | —  | —                           |
| Kingston  | "   | 1  | 422                                       | 30                          | —  | —                           |
| Listowel  | "   | 1  | 98  | 12                          | —  | —                           |
| Niagara Falls   | "   | 1  | 209                                       | —                           | 15   | —                           |
| Oshawa  | "   | 1  | 164                                       | 12                          | —  | —                           |
| Ottawa  | "   | 1  | 529                                       | —                           | 47   | —                           |
| Peterboro   | "   | 1  | 130                                       | 11                          | —  | —                           |
| Port Arthur   | "   | 1  | 312                                       | 25                          | —  | —                           |
| Prescott  | "   | 1  | 164                                       | 12                          | —  | —                           |
| St. Catharines  | "   | 1  | 631                                       | 75                          | —  | —                           |
| Sault Ste. Marie                                      | "   | 1  | 340                                       | 39                          | —  | —                           |
| Scarboro Twp.   | "   | 2  | 1,654                                     | 60                          | —  | 60                          |
| Sudbury   | "   | 1  | 176                                       | 20                          | —  | —                           |
| Teck Twp.   | "   | 1  | 410                                       | 30                          | —  | —                           |
| Toronto Metro   | "   | 1  | 765                                       | —                           | 50   | —                           |
| Toronto Twp.  | "   | 2  | 1,226                                     | 84                          | —  | 8                           |
| Waterloo  | "   | 1  | 267                                       | 21                          | —  | —                           |
| Inuvik N.W.T.   | T.-N.-O.                                    | 1  | 315                                       | —                           | 54   | —                           |

LOANS TO NON-PROFIT CORPORATIONS FOR RENTAL PROJECTS FOR LOW INCOME GROUPS,  
approved by Order-in-Council, Section 16A, NHA.

PRÊTS AUX CORPORATIONS SANS BUT LUCRATIF POUR DES ENSEMBLES DE LOGEMENTS A LOYER  
DESTINÉS AUX GROUPES DE PERSONNES À FAIBLE REVENU,  
approuvés par décret, aux termes de l'Article 16A de la LNH.

| Period<br>Période                                     |       |       | Loans<br>Nombre<br>de prêts | Amount<br>of Loan<br>Montant<br>du prêt<br>\$000 | New Construction<br>Nouvelle construction |                             | Existing Property<br>Propriétés existantes |                             |  |  |
|---|-------|-------|-----------------------------|--|---|-----------------------------|--|-----------------------------|--|--|
|   |       |       |                             |  | Units<br>Unités de<br>logement            | Beds<br>Nombre de<br>places | Units<br>Unités de<br>logement             | Beds<br>Nombre de<br>places |  |  |
| <b>Approved in 2nd Quarter, 1966</b>                  |       |       |                             |  |   |                             |  |                             |  |  |
| <i>Approuvés au cours du 2e trimestre<br/>de 1966</i> |       |       |                             |  |   |                             |  |                             |  |  |
| Caraquet  | N.B.  | N.-B. | 1                           | 376  | 13  | 36                          | —  | —                           |  |  |
| Kingston  | Ont.  |       | 1                           | 225  | 31  | —                           | —  | —                           |  |  |
| Oakville  | "     |       | 1                           | 564  | 81  | —                           | —  | —                           |  |  |
| Carberry  | Man.  |       | 1                           | 104  | 16  | —                           | —  | —                           |  |  |
| Nepawa  | "     |       | 1                           | 348  | —   | 75                          | —  | —                           |  |  |
| Transcona   | "     |       | 1                           | 181  | 26  | —                           | —  | —                           |  |  |
| Eston   | Sask. |       | 1                           | 66   | —   | 12                          | —  | —                           |  |  |
| Foam Lake   | "     |       | 1                           | 181  | —   | 32                          | —  | —                           |  |  |
| Regina  | "     |       | 1                           | 200  | —   | 75                          | —  | —                           |  |  |
| Regina  | "     |       | 1                           | 1,649  | 70  | 222                         | —  | —                           |  |  |
| Rosetown  | "     |       | 1                           | 165  | 1   | 26                          | —  | —                           |  |  |
| Parksville  | B.C.  | C.-B. | 1                           | 33   | 6   | —                           | —  | —                           |  |  |
| Prince George   | "     | "     | 1                           | 101  | 25  | —                           | —  | —                           |  |  |
| Richmond  | "     | "     | 1                           | 156  | 35  | —                           | —  | —                           |  |  |
| <b>Approved in 3rd Quarter, 1966</b>                  |       |       |                             |  |   |                             |  |                             |  |  |
| <i>Approuvés au cours du 3e trimestre<br/>de 1966</i> |       |       |                             |  |   |                             |  |                             |  |  |
| Clarke's Beach  | Nfld. | T.-N. | 1                           | 190  | —   | 45                          | —  | —                           |  |  |
| Halifax   | N.S.  | N.-E. | 1                           | 532  | 73  | —                           | —  | —                           |  |  |
| Broughton   | Que.  | Qué.  | 1                           | 164  | 2   | 25                          | —  | —                           |  |  |
| La Sarre  | "     | "     | 1                           | 291  | 4   | 38                          | —  | —                           |  |  |
| Quebec  | "     | "     | 1                           | 350  | 2   | 112                         | —  | —                           |  |  |
| North Bay   | Ont.  |       | 1                           | 333  | 38  | —                           | —  | —                           |  |  |
| Ottawa  | "     |       | 1                           | 927  | 110                                       | —                           | —  | —                           |  |  |
| Ottawa  | "     |       | 1                           | 277  | 52  | —                           | —  | —                           |  |  |
| Gladstone   | Man.  |       | 1                           | 90   | 14  | —                           | —  | —                           |  |  |
| Lundar  | "     |       | 1                           | 73   | 12  | —                           | —  | —                           |  |  |
| Transcona   | "     |       | 1                           | 652  | —   | 100                         | —  | —                           |  |  |
| Winnipeg  | "     |       | 1                           | 164  | —   | 24                          | —  | —                           |  |  |
| Fort Qu'appelle                                       | Sask. |       | 1                           | 205  | —   | 32                          | —  | —                           |  |  |
| Moosomin  | "     |       | 1                           | 176  | —   | 30                          | —  | —                           |  |  |
| Regina  | "     |       | 1                           | 45   | —   | 10                          | —  | —                           |  |  |
| Swift Current   | "     |       | 1                           | 356  | —   | 66                          | —  | —                           |  |  |
| Yorkton   | "     |       | 1                           | 357  | —   | 60                          | —  | —                           |  |  |
| Cranbrook   | B.C.  | C.-B. | 1                           | 64   | 12  | —                           | —  | —                           |  |  |
| Victoria  | "     | "     | 1                           | 175  | 39  | —                           | —  | —                           |  |  |

URBAN RENEWAL STUDIES, Section 33, NHA.  
 ÉTUDES DE RÉNOVATION URBAINE, aux termes de l'Article 33 de la LNH.

| Period<br>Période                                  | Federal<br>Expenditures<br>du gouvernement<br>fédéral<br>\$000 | Approved by Order-in-Council<br>Approuvées par décret |                                   |   |
|--|--|---|-----------------------------------|---|
|  |  | Number<br>of Studies<br>Nombre d'études               | Total Cost<br>Coût total<br>\$000 | Federal Share<br>Part du gouvernement<br>fédéral<br>\$000 |
| 1955 — 1964  | 793  | 54  | 1,428                             | 1,023   |
| 1964 —   |  | 5   | 90                                | 68  |
| 1965 — J/F/M                                       | 17   | 2   | 27                                | 20  |
| A/M/J  | 42   | 9   | 213                               | 138   |
| J/A/S  | 39   | 7   | 146                               | 109   |
| O/N/D  | 47   | 3   | 74                                | 56  |
| 1966 — J/F/M                                       | 19   | 5   | 577                               | 309   |
| A/M/J  | 123  | 12  | 131                               | 99  |
| J/A/S  | 13   | 13  | 189                               | 142   |
| O/N/D  | N.A.   | 15  | 229                               | 171   |
| <b>Approved in 4th Quarter, 1966</b>               |  |   |                                   |   |
| <i>Approuvées au cours du 4e trimestre de 1966</i> |  |   |                                   |   |
| Springhill   | N.S.   | N.-É.   | 1                                 | 14  |
| Outremont  | Que.   | Qué.  | 1                                 | 25  |
| Amherstburg  | Ont.   |   | 1                                 | 20  |
| Barrie   | "  |   | 1                                 | 23  |
| Orangeville  | "  |   | 1                                 | 11  |
| Flin Flon  | Man.   |   | 1                                 | 16  |
| Selkirk  | "  |   | 1                                 | 16  |
| Meadow Lake  | Sask.  |   | 1                                 | 12  |
| Melfort  | "  |   | 1                                 | 14  |
| Melville   | "  |   | 1                                 | 12  |
| Rosetown   | "  |   | 1                                 | 5   |
| Swift Current                                      | "  |   | 1                                 | 28  |
| Unity  | "  |   | 1                                 | 8   |
| Watrous  | "  |   | 1                                 | 11  |
| Rossland   | B.C.   | C.-B.   | 1                                 | 14  |

PREPARATION OF URBAN RENEWAL SCHEMES, Section 23A, NHA.  
 PROGRAMMES DE RÉNOVATION URBAINE PRÉPARÉS aux termes de l'Article 23A de la LNH.

| Period<br>Période                                 | Federal Expenditures<br>Dépenses du<br>gouvernement fédéral<br>\$000 | Approved by Order-in-Council<br>Approuvés par décret |                                   |   |
|---|--|--|-----------------------------------|---|
|   |  | Number of Schemes<br>Nombre de programmes            | Total Cost<br>Coût total<br>\$000 | Federal Share<br>Part du<br>gouvernement fédéral<br>\$000 |
| 1964 —  | —  | 4  | 387                               | 194   |
| 1965 — J/F/M                                      | —  | —  | 171                               | 86  |
| A/M/J   | 12   | 2  | 54                                | 27  |
| J/A/S   | 22   | 9  | 488                               | 245   |
| O/N/D   | 29   | 9  | 404                               | 200   |
| 1966 — J/F/M                                      | 48   | 3  | 93                                | 47  |
| A/M/J   | 37   | 5  | 78                                | 39  |
| J/A/S   | 47   | 9  | 231                               | 115   |
| O/N/D   | N.A.   | 7  | 269                               | 135   |
| <b>Approved in 4th Quarter, 1966</b>              |  |  |                                   |   |
| <i>Approuvés au cours du 4e trimestre de 1966</i> |  |  |                                   |   |
| Ste-Agathe-des-Monts                              | Que.   | Qué.   | 1                                 | 6   |
| St-Georges  | "  | "  | 1                                 | 22  |
| Victoriaville                                     | "  | "  | 1                                 | 24  |
| Fort William                                      | Ont.   |  | 1                                 | 98  |
| Niagara Falls                                     | "  |  | 1                                 | 71  |
| La Ronge  | Sask.  |  | 1                                 | 22  |
| Victoria  | B.C.   | C.-B.  | 1                                 | 26  |

IMPLEMENTATION OF URBAN RENEWAL SCHEMES, Section 23B & C, NHA.  
 PROGRAMMES DE RÉNOVATION URBAINE MIS À EXÉCUTION, aux termes de l'Article 23B & C de la LNH.

| Period<br>Période   | Federal<br>Expenditures<br>Dépenses du<br>gouvernement<br>fédéral<br>\$000 | Number of<br>Projects<br>Nombre de<br>programmes | Approved by Order-in-Council<br>Approuvés par décret |         |                                     |              |   | Sec. 23C<br>Amount of<br>Federal<br>Loan<br>Art. 23C<br>Montant<br>du prêt<br>fédéral<br>\$000 |  |
|---|--|--|--|---------|-------------------------------------|--------------|---|--|--|
|   |  |  | Acres  |         | Cost of Scheme<br>Coût du programme |              | Net<br>Federal Share<br>Part nette du<br>gouvernement<br>fédéral<br>\$000 |  |  |
|   |  |  | For<br>Clearance<br>A déblayer                       | Total   | Gross<br>Brut<br>\$000              | Net<br>\$000 |   |  |  |
| 1948 — 1964   | 23,241   | 21   | 716.1  | 1,029.8 | 96,621                              | 72,747       | 36,174  | —  |  |
| 1964 —  | 4,220  | 4  | 91.0   | 382.2   | 26,314                              | 21,430       | 10,715  | —  |  |
| 1965 — J/F/M  | 563  | —  | —  | —       | —                                   | —            | —   | —  |  |
| A/M/J   | 804  | —  | —  | —       | —                                   | —            | —   | —  |  |
| J/A/S   | 1,974  | 3  | 20.0   | 294.0   | 6,554                               | 5,230        | 2,615   | —  |  |
| O/N/D   | 1,498  | 1  | 12.5   | 12.5    | 340                                 | 279          | 139   | —  |  |
| 1966 — J/F/M  | 1,970  | —  | —  | —       | —                                   | —            | —   | —  |  |
| A/M/J   | 1,426  | 3  | 40.8   | 76.0    | 14,053                              | 10,929       | 5,464   | 737  |  |
| J/A/S   | 885  | 5  | 26.4   | 45.7    | 9,863                               | 8,482        | 4,241   | 43   |  |
| O/N/D   | N.A.   | 2  | 30.0   | 170.0   | 4,096                               | 3,151        | 1,576   | 334  |  |
| <br><i>Approved in 4th Quarter, 1966</i><br><i>Approuvés au cours du 4e trimestre de 1966</i> |  |  |  |         |                                     |              |   |  |  |
| Victoria  | B.C.   | C.-B.  | 30.0   | 170.0   | 2,004                               | 1,427        | 714   | 334  |  |
| Natal, Middletown and   | "  | "  | N.A.   | N.A.    | 2,092                               | 1,724        | 862   | —  |  |
| Michel  |  |  |  |         |                                     |              |   |  |  |

FEDERAL-PROVINCIAL RENTAL HOUSING PROJECTS, Section 35A, NHA.  
 PROGRAMMES FÉDÉRAUX-PROVINCIAUX DE LOGEMENTS À LOYER, aux termes de l'Article 35A de la LNH.

| Period<br>Période   | Federal<br>Expenditures<br>Dépenses du<br>gouvernement<br>fédéral<br>\$000 | Number of<br>Projects<br>Nombre de<br>programmes | Approved by Order-in-Council<br>Approuvés par décret |                             |  |                             |   | Existing Property<br>Propriétés existantes |  |
|---|--|--|--|-----------------------------|--|-----------------------------|---|--|--|
|   |  |  | New Construction<br>Nouvelle construction            |                             | Existing Property<br>Propriétés existantes |                             |   |  |  |
|   |  |  | Units<br>Unités de<br>logement                       | Beds<br>Nombre de<br>places | Units<br>Unités de<br>logement             | Beds<br>Nombre de<br>places |   |  |  |
| 1950 — 1964   | 97,378   | 113  | 12,324   | —                           | —  | 436                         | — | —  |  |
| 1964 —  | 5,541  | 3  | 514  | —                           | —  | 4                           | — | —  |  |
| 1965 — J/F/M  | 567  | 2  | 241  | —                           | —  | —                           | — | —  |  |
| A/M/J   | 640  | 1  | 60   | —                           | —  | —                           | — | —  |  |
| J/A/S   | 572  | —  | —  | —                           | —  | —                           | — | —  |  |
| O/N/D   | 1,662  | 1  | 24   | —                           | —  | —                           | — | —  |  |
| 1966 — J/F/M  | 1,483  | 2  | 130  | —                           | —  | —                           | — | —  |  |
| A/M/J   | 3,643  | 4  | 403  | —                           | —  | 8                           | — | —  |  |
| J/A/S   | 4,618  | 1  | 20   | —                           | —  | —                           | — | —  |  |
| O/N/D   | N.A.   | 2  | 44   | —                           | —  | —                           | — | —  |  |
| <br><i>Approved in 4th Quarter, 1966</i><br><i>Approuvés au cours du 4e trimestre de 1966</i> |  |  |  |                             |  |                             |   |  |  |
| Melfort   | Sask.  | 1  | 18   | —                           | —  | —                           | — | —  |  |
| Drumheller  | Alta.  | 1  | 26   | —                           | —  | —                           | — | —  |  |
|   | Alb.   |  |  |                             |  |                             |   |  |  |

FEDERAL-PROVINCIAL LAND ASSEMBLY PROJECTS, Section 35A, NHA.  
 PROGRAMMES FÉDÉRAUX-PROVINCIAUX D'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN, aux termes de l'Article 35A de la LNH.

| Period<br>Période   | Federal<br>Expenditures<br>Dépenses<br>du gouvernement<br>fédéral<br>\$000 | Approved by Order-in-Council<br>Approuvés par décret |  | Development and Sales of Lots<br>Aménagement et vente de terrains |   |   |
|---|--|--|--|---|---|---|
|   |  | Number of<br>Projects<br>Nombre de<br>programmes     | Number of<br>Lots<br>Nombre de<br>terrains | Lots<br>Developed<br>Nombre de<br>terrains<br>aménagés            | Lots<br>Sold<br>Nombre de<br>terrains<br>vendus | Lots Unsold at<br>end of Period<br>Nombre de<br>terrains<br>invendus, à la<br>fin de la période |
| 1950 -- 1964  | 29,090   | 59   | 18,296                                     | 12,004  | 10,985  | 1,019   |
| 1964 --   | 2,976  | 1  | 211  | 974   | 732   | 1,019   |
| 1965 -- J/F/M   | 312  | 1  | 224  | 362   | 382   | 999   |
| A/M/J   | 693  | —  | —  | 33  | 204   | 828   |
| J/A/S   | 604  | 1  | 88   | 106   | 146   | 788   |
| O/N/D   | 1,105  | 1  | 350  | 709   | 326   | 1,171   |
| 1966 -- J/F/M   | 229  | 1  | 324  | —   | 46  | 1,125   |
| A/M/J   | 744  | 2  | 511  | 183   | 91  | 1,217   |
| J/A/S   | 962  | 3  | 958  | 332   | 416   | 1,133   |
| O/N/D   | N.A.   | 2  | 326  | N.A.  | N.A.  | N.A.  |
| <i>Approved in 4th Quarter, 1966</i><br><i>Approuvés au cours du 4e trimestre de 1966</i> |  |  |  |   |   |   |
| Marystowm   | Nfld.  | T.-N.  | 1  | 237   | —   | —   |
| Shaunavon   | Sask.  |  | 1  | 89  | —   | —   |

LOANS FOR PUBLIC HOUSING PROJECTS, approved by Order-in-Council, Section 35D, NHA.

PRÊTS POUR LA RÉALISATION D'ENSEMBLES DE LOGEMENTS PUBLICS, approuvés par décret, aux termes de l'Article 35D de la LNH.

| Period<br>Période   | Number<br>of<br>Loans<br>Nombre de<br>prêts | Amount<br>of Loan<br>Montant du<br>prêt<br>\$000 | New Construction<br>Nouvelle construction |                             | Existing Property<br>Propriété existante |                             |
|---|---|--|---|-----------------------------|--|-----------------------------|
|   |   |  | Units<br>Unités de<br>logement            | Beds<br>Nombre de<br>places | Units<br>Unités de<br>logement           | Beds<br>Nombre de<br>places |
| 1964 --   | 1   | 296  | 40  | —                           | —  | —                           |
| 1965 -- J/F/M   | 3   | 1,346  | 101                                       | —                           | 25                                       | —                           |
| A/M/J   | 24  | 17,941   | 369                                       | —                           | 1,130                                    | —                           |
| J/A/S   | 5   | 3,765  | 114                                       | —                           | 199                                      | —                           |
| O/N/D   | 18  | 15,667   | 683                                       | —                           | 501                                      | —                           |
| 1966 -- J/F/M   | 8   | 2,484  | 190                                       | —                           | 29                                       | —                           |
| A/M/J   | 30  | 32,123   | 1,529                                     | 78                          | 934                                      | —                           |
| J/A/S   | 23  | 10,121   | 611                                       | 54                          | 180                                      | —                           |
| O/N/D   | 15  | 16,123   | 1,216                                     | —                           | 20                                       | —                           |
| <i>Approved in 4th Quarter, 1966</i><br><i>Approuvés au cours du<br/>4e trimestre de 1966</i> |   |  |   |                             |  |                             |
| Arnprior  | Ont.  | 1  | 274                                       | 20                          | —  | —                           |
| Barrie  | "   | 1  | 279                                       | —                           | 20                                       | —                           |
| Etobicoke Twp.  | "   | 1  | 3,022                                     | 221                         | —  | —                           |
| Galt  | "   | 1  | 509                                       | 56                          | —  | —                           |
| Hamilton  | "   | 3  | 1,268                                     | 76                          | —  | —                           |
| Newmarket   | "   | 1  | 525                                       | 56                          | —  | —                           |
| Ottawa  | "   | 1  | 1,861                                     | 136                         | —  | —                           |
| Owen Sound  | "   | 1  | 386                                       | 32                          | —  | —                           |
| Stratford   | "   | 1  | 482                                       | 40                          | —  | —                           |
| Toronto   | "   | 1  | 5,641                                     | 455                         | —  | —                           |
| Windsor   | "   | 2  | 1,085                                     | 68                          | —  | —                           |
| North York Twp.   | "   | 1  | 791                                       | 56                          | —  | —                           |

LOANS TO NON-PROFIT ORGANIZATIONS FOR RENTAL PROJECTS FOR LOW INCOME GROUPS,  
approved by Order-in-Council, Section 16A, NHA.

PRÊTS AUX CORPORATIONS SANS BUT LUCRATIF POUR DES ENSEMBLES DE LOGEMENTS À LOYER  
DESTINÉS AUX GROUPES DE PERSONNES À FAIBLE REVENU,  
approuvés par décret, aux termes de l'Article 16A de la LNH.

| Period<br>Période                         | Loans<br>Nombre<br>de prêts | Amount<br>of Loan<br>Montant<br>de prêt<br>\$000 | New Construction<br>Nouvelle construction |                             | Existing Property<br>Propriétés existantes |                             |
|---|-----------------------------|--|---|-----------------------------|--|-----------------------------|
|   |                             |  | Units<br>Unités de<br>logement            | Beds<br>Nombre de<br>places | Units<br>Unités de<br>logement             | Beds<br>Nombre de<br>places |
| 1964 --                                   | 13                          | 1,390  | 255                                       | 64                          | —  | —                           |
| 1965 — J/F/M                              | 9                           | 1,868  | 166                                       | 183                         | —  | —                           |
| A/M/J                                     | 15                          | 3,142  | 287                                       | 290                         | —  | —                           |
| J/A/S                                     | 4                           | 1,273  | 225                                       | 34                          | 1  | —                           |
| O/N/D                                     | 26                          | 7,639  | 420                                       | 822                         | —  | 8                           |
| 1966 — J/F/M                              | 13                          | 4,523  | 518                                       | 265                         | —  | —                           |
| A/M/J                                     | 14                          | 4,349  | 304                                       | 478                         | —  | —                           |
| J/A/S                                     | 19                          | 5,421  | 358                                       | 542                         | —  | —                           |
| O/N/D                                     | 23                          | 5,412  | 302                                       | 530                         | —  | —                           |
| <b>Approved in 4th Quarter, 1966</b>      |                             |  |   |                             |  |                             |
| <i>Approuvés au cours du 4e trimestre</i> |                             |  |   |                             |  |                             |
| <i>de 1966</i>                            |                             |  |   |                             |  |                             |
| Alberton                                  | P.E.I.                      | I.-P.-E.   | 1   | 357                         | —  | 51                          |
| Montague                                  | "                           | "  | 1   | 357                         | —  | 51                          |
| Tignish                                   | "                           | "  | 1   | 48                          | 6  | —                           |
| Sydney                                    | N.S.                        | N.-E.  | 1   | 532                         | —  | 76                          |
| Sydney                                    | "                           | "  | 1   | 129                         | 18   | —                           |
| Grandes-<br>Bergeronnes                   | Que.                        | Qué.   | 1   | 280                         | 4  | 40                          |
| St-Gabriel-de-<br>Brandon                 | "                           | "  | 1   | 304                         | 6  | 44                          |
| Ste-Justine                               | "                           | "  | 1   | 185                         | 5  | 22                          |
| Thetford Mines                            | "                           | "  | 1   | 382                         | 13   | 50                          |
| Cobourg                                   | Ont.                        |  | 1   | 211                         | 32   | —                           |
| Ottawa                                    | "                           |  | 1   | 269                         | 38   | —                           |
| Ottawa                                    | "                           |  | 1   | 496                         | 54   | —                           |
| Grandview                                 | Man.                        |  | 1   | 100                         | 16   | —                           |
| St. Pierre                                | "                           |  | 1   | 134                         | 20   | —                           |
| Allan                                     | Sask.                       |  | 1   | 63                          | 10   | —                           |
| Coronach                                  | "                           |  | 1   | 63                          | 10   | —                           |
| Laflèche                                  | "                           |  | 1   | 63                          | 10   | —                           |
| Regina                                    | "                           |  | 1   | 756                         | —  | 108                         |
| Southey                                   | "                           |  | 1   | 75                          | 12   | —                           |
| Wakay                                     | "                           |  | 1   | 69                          | —  | 12                          |
| Campbell River                            | B.C.                        | C.-B.  | 1   | 77                          | 14   | —                           |
| Kamloops                                  | "                           | "  | 1   | 46                          | —  | 12                          |
| Vancouver                                 | "                           | "  | 1   | 416                         | 34   | 64                          |

**la  
rénovation  
urbaine  
et le  
logement  
public**

**au  
Canada**

**Juillet-Décembre / 1966**

**Société centrale d'hypothèques et de logement**





# LA RÉNOVATION URBAINE et le LOGEMENT PUBLIC au Canada Volume 2 Numéros 3-4



Matière - 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> Trimestres 1966

Page

Canada:

Modifications à la loi nationale sur l'habitation.....

2

Nouveau-Brunswick:

la naissance d'une ville: Culliton.....

3

Manitoba:

le plan d'aménagement du grand Winnipeg.....

6

Colombie-Britannique:

Vancouver, quatrième partie — activité future probable.....

10

Canada:

Ensembles de logements publics au Canada.....

13

Canada:

le gérant des propriétés.....

15

Canada:

les logements publics dans les petites localités.....

17

Ci-contre: Niagara Falls (Ontario).

(Photo de l'Office de Tourisme du gouvernement canadien)

LA RÉNOVATION URBAINE et LE LOGEMENT PUBLIC au Canada, revue trimestrielle de la Société centrale d'hypothèques et de logement, est considérée par le bureau de poste comme courrier de seconde classe dont l'affranchissement doit être payé au comptant.

Toute demande de renseignement doit être adressée à la Division de l'Information, Société centrale d'hypothèques et de logement, à Ottawa.

# CANADA: modifications à la loi nationale sur l'habitation

Le Bill C-241, loi modifiant la Loi nationale de 1954 sur l'habitation, a reçu la sanction royale le 22 novembre 1966. Voici un sommaire des modifications et des principaux règlements:

## Prêts pour des maisons existantes

*La SCHL est autorisée à assurer des prêts consentis par des prêteurs agréés et à consentir elle-même des prêts directs aux personnes qui désirent acheter, améliorer et occuper une maison existante.*

*D'après le règlement, le prêt maximum qui peut être obtenu pour l'achat d'une maison existante est de 95 pour cent du moindre de la valeur d'emprunt ou de \$10,000; de plus, l'acheteur doit effectuer à cette propriété des réparations ou des améliorations d'une valeur minimale de \$1,000. Un prêt de ce genre ne peut être obtenu que par un acheteur qui a l'intention d'occuper le logement en question, qu'il s'agisse d'une maison unifamiliale, d'un logement jumelé ou d'un des logements d'un duplex ou d'un logement dans un ensemble de maisons en rangée. Ces prêts ne seront pas consentis pour des logements à loyer ni à des propriétaires qui désirent vendre leurs propriétés. Le vendeur ou l'acheteur peut effectuer des réparations ou des améliorations à la propriété, une fois que l'engagement de prêt a été donné à l'acheteur, et les travaux doivent être terminés en moins d'un an. Les propriétés en question, une fois réparées ou améliorées, doivent être conformes aux normes minimales de propriété établies en vertu de la LNH pour les propriétés immobilières existantes.*

*A d'autres égards, les prêts pour les maisons existantes seront offerts aux mêmes conditions que celles qui s'appliquent aux prêts consentis pour la construction de maisons aux termes de la Loi nationale sur l'habitation.*

## Prêts pour loger des étudiants

*Les dispositions de la Loi nationale sur l'habitation visant les logements pour les étudiants des universités sont élargies de façon à permettre que la Société consente des prêts pour des ensembles de logements qui ne sont pas destinés uniquement aux étudiants des universités.*

*Ces dispositions permettent à la SCHL, sous réserve du consentement de la province en cause, de consentir des prêts pour loger des étudiants qui fréquentent des écoles de formation professionnelle et technique, des écoles d'infirmières ou d'infirmiers ainsi que des écoles destinées à des groupes spéciaux de personnes handicapées. Lorsqu'une institution comprend à la fois des étudiants du niveau secondaire et du*

*niveau universitaire ou du niveau collégial, on pourra envisager la possibilité de loger tous les étudiants.*

## Prolongation de la période prévue pour la remise sur les prêts pour les travaux d'égout

*La période prévue pour la remise sur les prêts consentis à l'égard de travaux d'épuration des eaux-vannes a été prolongée du 31 mars 1967 au 31 mars 1970.*

Au moment où il a proposé ces modifications à la Loi nationale sur l'habitation, l'honorable John R. Nicholson, ministre du Travail, de qui relève l'activité de la Société centrale d'hypothèques et de logement, a déclaré à la Chambre des communes:

"Tous les députés admettront sans doute que cette mesure vient à point, surtout pour fournir aux familles à faible revenu un moyen de devenir propriétaires. Au début, les règlements régissant cette aide — c'est-à-dire l'aide qui sera fournie si le bill devient loi — fixeront le montant des prêts grâce à l'institution d'un plafond.

En outre, les réparations et les améliorations ne doivent pas dépasser un certain montant. Autrement dit, aucun prêt ne sera consenti aux termes de la loi pour aider ceux qui achètent des maisons déjà construites en vue de les revendre. Il faudra envisager les choses de deux façons: un achat et un minimum de \$1,000. Les frais de réparation peuvent être assumés totalement ou en partie par le travail du propriétaire éventuel. Autrement dit, s'il est bon menuisier, bon maçon ou bon électricien, le travail qu'il peut faire avec les membres de sa famille sera compris dans sa contribution au prix de la maison.

Au sujet des logements pour les étudiants, le ministre a ajouté ce qui suit:

"Jusqu'à une époque récente un petit nombre d'universités seulement ont été capables de loger des étudiants de l'extérieur sur leurs terrains ou tout près, mais depuis l'adoption de cette disposition de la loi nationale sur l'habitation — et ici, je dois rendre hommage à l'ancien gouvernement pour avoir apporté cette amélioration très importante — au cours des six dernières années, les prêts destinés au logement des étudiants ont augmenté à tel point que le logement est prévu sur les terrains mêmes ou non loin pour plus de 30,000 étudiants d'université au Canada. Le fait que nous cherchons aujourd'hui à obtenir des fonds additionnels pour permettre à la Société centrale d'hypothèques et de logement de poursuivre ce programme essentiel est une indication, fondée sur des études détaillées

faites conjointement avec les provinces, que la pénurie d'habitations pour étudiants d'université est encore grave dans toutes les provinces.

Mais, comme vous l'avez sans doute remarqué, le projet de résolution vise plus qu'une simple augmentation des fonds pour permettre la poursuite des projets d'habitation pour étudiants d'université. Il propose également que la loi nationale sur l'habitation soit modifiée aux fins de consentir des prêts, si le gouvernement de la province en cause y consent, pour des projets d'habitation aux étudiants qui

ne seront pas restreints aux seuls étudiants d'université. Le gouvernement songe — et cela encore découle des onze symposiums qui se sont tenus à travers le pays — à des projets d'habitations pour des institutions telles que les écoles de formation professionnelle, les hôpitaux d'enseignement pour infirmières et les écoles pour des groupes spéciaux de personnes handicapées. Tous ces groupes ont des problèmes de logement. Si cette modification est adoptée par le Parlement, des prêts à l'habitation pourront être consentis aux institutions de ce genre".

## NOUVEAU-BRUNSWICK:

### **la naissance d'une ville: Culliton**

F. A. Schwilgin

*M. F. A. Schwilgin est titulaire d'un baccalauréat en architecture qu'il a obtenu à Budapest, en Hongrie, son pays d'origine. Il détient aussi une maîtrise en architecture, spécialisation en urbanisme, avec distinction, de l'Université du Manitoba.*

*Après avoir pratiqué l'architecture pendant quelque temps, il occupa pendant sept ans un emploi d'urbaniste auprès du Service d'urbanisme de la ville de Calgary. Il entra alors au service de la Société centrale d'hypothèques et de logement où il travailla au Siège social puis à Halifax, dans la région de l'Atlantique, à titre d'architecte urbaniste.*

*M. Schwilgin fut alors nommé coordonnateur des travaux d'urbanisme auprès du nouvel organisme établi au Nouveau-Brunswick et qui s'appelle la New Brunswick Community Improvement Corporation. Depuis qu'on a amorcé ce projet, il s'intéresse directement à l'aménagement et à la construction de la ville de Culliton.*

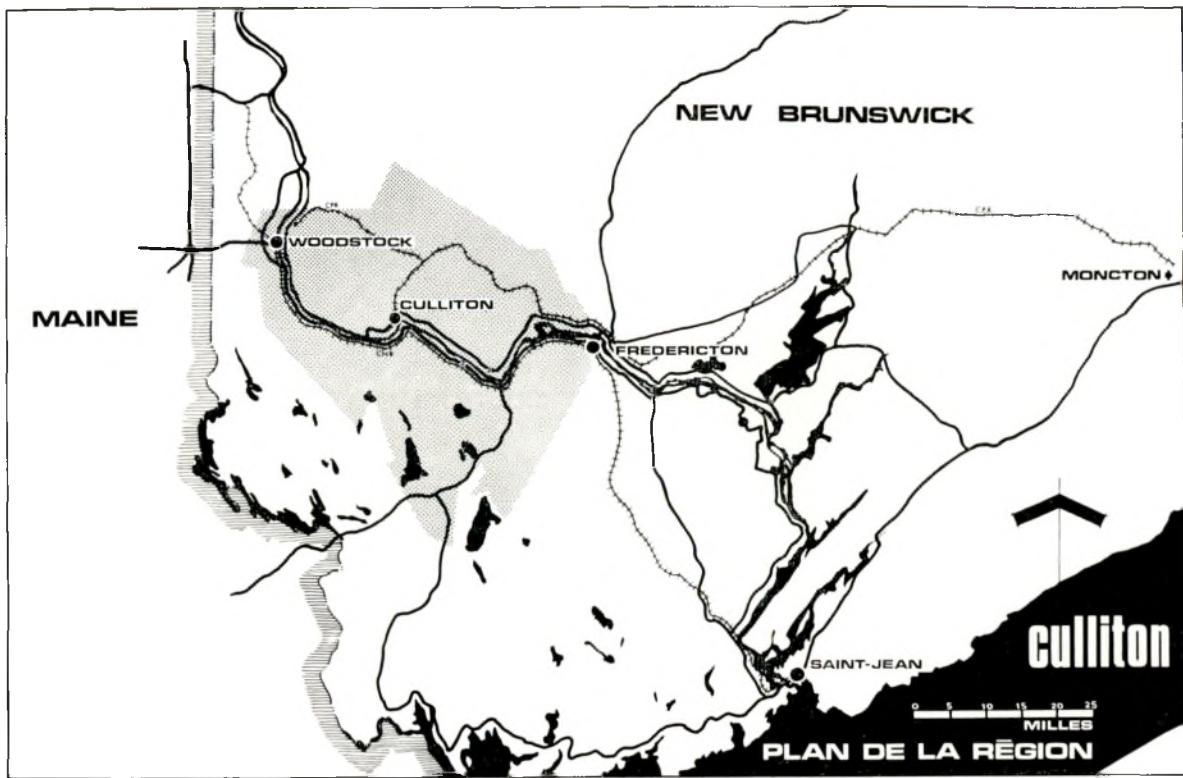
*Il donne aussi d'une façon intermittente des cours d'urbanisme à l'Université du Nouveau-Brunswick.*

La naissance d'une ville, depuis sa conception originale sous forme d'une série d'ébauches jusqu'à sa pleine réalisation comme collectivité entière, est un événement qui ne manque pas d'intérêt. Ils sont peu nombreux et ils ont beaucoup de chance les urbanistes qui ont l'occasion de participer à une telle œuvre de création.

Culliton est une nouvelle ville que l'on a édifiée de toutes pièces à même les forêts et les terrains de ferme situés sur la rive légèrement en pente du St-Jean, afin de donner un nouveau milieu de vie aux familles qui sont dépossédées de leur logement par suite de la construction d'un barrage à Mactaquac. Ce barrage est situé à environ 15 milles en amont de Fredericton, ce qui fait que le nouveau bassin va hausser le niveau du fleuve jusqu'à 45 milles en amont de Woodstock. La nouvelle ville va se trouver sur la rive nord, au confluent de la Nackawick, à environ mi-chemin entre Fredericton et Woodstock. On prévoit que les premiers travaux de construction seront parachevés en 1967.

Les urbanistes ont eu à résoudre deux problèmes particuliers à cette province. En effet, le Nouveau-Brunswick et particulièrement la vallée pittoresque du St-Jean ne sont pas fondamentalement à caractère rural par tradition; toutefois, ils ont tous deux conservé des caractéristiques bien particulières comme gardiens de l'héritage "loyaliste" au Canada. De plus, le développement culturel et économique de cette région est quelque peu en retard; la productivité y est plutôt réduite et les revenus sont faibles par suite de l'utilisation insuffisante des richesses matérielles et de la main-d'œuvre.

La création d'un nouveau milieu urbain pourvu de toutes les commodités modernes où devait s'installer une population imbibée de traditions rurales très fortes, constituait un



Réalisation d'un rêve d'urbaniste, la nouvelle ville de Culliton (N.-B.) sera desservie par la route Transcanadienne, par le chemin de fer du Pacifique canadien et par l'aéroport de Fredericton qui n'est qu'à 40 milles en aval du fleuve. Elle aura aussi une piste d'envol pour avions légers. La hausse du niveau du fleuve Saint-Jean entre Fredericton et Woodstock va permettre à la ville de jouir d'un parc de récréation.

énorme problème pour les urbanistes. Le projet s'est avéré une entreprise encore plus compliquée lorsqu'on s'est rendu compte que les terrains à bâtir pourvus de services dans la nouvelle ville, coûteraient beaucoup plus cher que ce que les futurs citadins pouvaient se permettre de payer. Cependant, grâce à l'étroite collaboration qui a existé entre la Société centrale d'hypothèques et de logement et la New Brunswick Provincial Community Improvement Corporation, on a réussi à trouver une solution.

Le premier problème a été le plus facile à résoudre. Les urbanistes ont préparé un plan d'aménagement en tenant compte pleinement des désirs habituels d'une population à caractère rural, habituée à jouir de beaucoup d'espace, en fixant les dimensions minimales des terrains à environ 8,000 pieds carrés, en formant autour de la future ville une ceinture de verdure qui couvre une aire d'environ 80 acres et en conservant les arbres à pleine croissance ainsi que la verdure partout où cela était possible.

A l'intérieur du territoire de la municipalité qui englobe une aire totale d'environ 370 acres, on a prévu deux terrains pour des écoles primaires et un pour une école secondaire, cinq terrains pour des églises et assez d'espace libre à des fins de récréation et à l'usage des piétons qui pourront circuler à l'aise dans des aires de verdure aménagées, en plus de la ceinture de verdure déjà mentionnée. Ce plan a été conçu en vue d'aider la population de cette nouvelle ville

à surmonter la sensation d'être "enfermée", qu'elle éprouverait sans doute dans un voisinage urbain où l'on n'aurait prévu que des aires minimales.

Une entente conclue entre le gouvernement fédéral et celui de la province a permis également de résoudre le second problème, celui d'organiser le versement de subsides pour rendre les terrains pourvus des services plus facilement accessibles à la population à faible revenu. Dans le cadre d'un programme d'ensemble relatif à la réaffectation de la région, le gouvernement fédéral et la province vont verser des subsides pour aider à garder le prix de ces terrains à la portée des ressources de la population.

Le plan d'aménagement a été exécuté avec une rapidité remarquable par les urbanistes de la SCHL et, grâce au partage des dépenses d'administration et de construction ainsi que des subsides dans la proportion de 75 - 25 p. 100, on a pu mettre en vente les terrains à bâtir moyennant un prix de \$500 seulement, en n'attribuant toutefois qu'un seul terrain à chaque client afin d'éviter la spéculation.

Déjà, le programme de construction est en cours en vue de terminer la première phase du programme d'ensemble en 1967.

Cette première phase englobe 153 terrains où l'on doit bâtir des maisons unifamiliales, le terrain d'une école primaire et d'une école secondaire (qui répondra aussi aux besoins de la région), deux terrains pour des églises, le centre

municipal combiné à des aires commerciales générales, une grand route commerciale construite le long de la voie d'évitement nouvellement aménagée, un terrain pour des logements destinés aux citoyens âgés et enfin, mais non le moindre, un bâtiment communautaire entouré de beaucoup d'aires de verdure, à des fins de récréation.

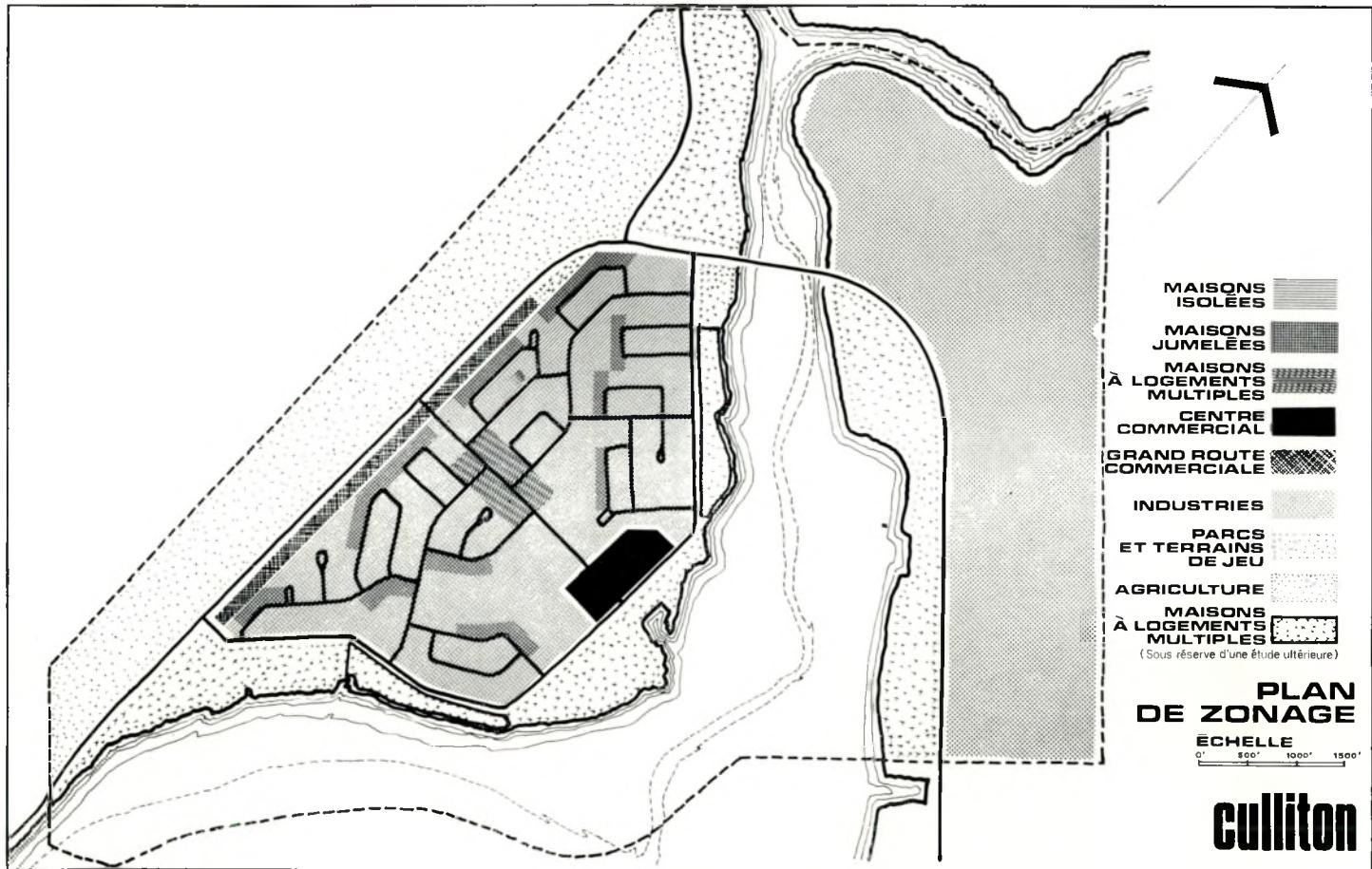
Le calcul de l'utilisation du terrain dans cette collectivité a été établi en tenant compte d'un plan bien net de la circulation des véhicules. La seule artère principale, soit la grand route d'évitement no 21, laisse suffisamment d'espace entre le bassin du fleuve et la grand route pour pourvoir aux besoins actuels et futurs.

Une pente graduée que l'on a aménagée permet d'avoir de tous les bâtiments de la localité une magnifique vue du bassin du fleuve et assure de bonnes pentes pour le collecteur et le réseau des rues de la localité. Une voie semi-circulaire entoure toute la municipalité et assure de bons liens de communication avec les aires contiguës. Cette voie, qui sert à répartir la circulation, est desservie par des voies d'accès stratégiquement bien situées qui canalisent la circulation locale vers le réseau principal.

Les piétons sont bien servis par tout un réseau de trottoirs bien aménagés dans ce lotissement. En effet, les rues et les trottoirs desservent les 671 terrains résidentiels et servent à tous les autres usages même s'ils ne représentent que 6.3 milles courants de rues et seulement 15 p. 100 de l'aire totale du lotissement.

L'aire occupée par les résidences représente environ 58 p. 100 de l'aire totale; elle sera recouverte de maisons unifamiliales, de maisons jumelées et de maisons multifamiliales situées aux bons endroits suivant des proportions raisonnables. Un parc industriel bien aménagé auquel on peut avoir accès facilement par voie ferrée et par la route est situé sur la rive opposée de la Nackawick.

Les urbanistes s'attendent à ce que les citoyens de cette collectivité deviennent graduellement animés d'un sentiment de profonde fierté à l'égard de leur nouvelle ville où l'on a tenté de conserver la tradition de leurs ancêtres venus s'installer dans cette région il y a plusieurs siècles et où l'on a tenté de créer, d'après leur propre sagesse et leur propre expérience, le genre de collectivité qui répondra le mieux à leurs besoins et à leurs désirs.



Le secteur résidentiel de Culliton, qui compte 370 acres, sera relié au secteur industriel par un pont et une chaussée qui traversent la Nackawic près de sa jonction avec le Saint-Jean. Les plans prévoient une ceinture de verdure autour de la ville, ce qui donnera amplement d'espace pour des parcs et des terrains de jeu ainsi que pour des terres destinées à l'agriculture.

MANITOBA:

## le plan d'aménagement du grand Winnipeg

A. Fletcher

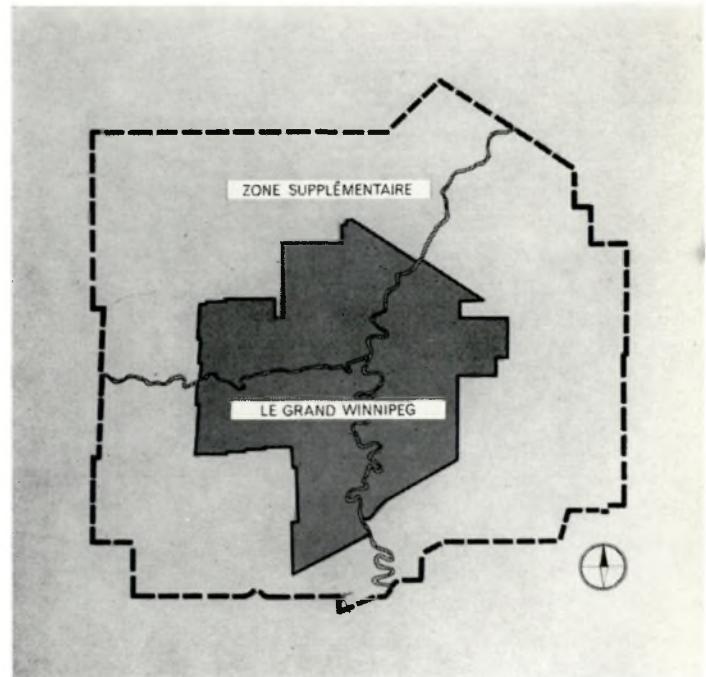
Le plan d'aménagement de la région métropolitaine de Winnipeg, publié au mois de juillet dernier, est prêt à passer en première lecture. On en prévoit l'approbation par le Conseil de la région métropolitaine au début de l'année du centenaire de la Confédération.

L'un des principaux points porte sur la demande d'un aménagement régional qui mette en valeur les agréments et les commodités de la ville jugés désirables au bien-être des citoyens. Ce plan comporte aussi la création d'un centre-ville où tous les organismes seraient concentrés plutôt que dispersés à travers la ville.

*M. Fletcher est né à Winnipeg et y a fait ses études. Il a fait du service outre-mer dans l'Artillerie canadienne durant la Deuxième Guerre Mondiale et à son retour, il s'est inscrit au United College de Winnipeg. Après avoir quitté cette institution, il fut au service du Winnipeg Free Press pendant 14 ans, dont les sept dernières années comme éditorialiste chargé d'écrire des articles sur les affaires municipales et métropolitaines. En 1960, il entra au service de la Metropolitan Corporation of Greater Winnipeg, comme agent d'information, poste qu'il a quitté en 1966. L'un des derniers travaux qu'il a produits alors qu'il était employé de cette Corporation, a été précisément la préparation de cet article pour la revue "La rénovation urbaine et le logement public au Canada".*

Le plan d'aménagement de la région métropolitaine, conçu par le service d'urbanisme du grand Winnipeg dirigé par M. S. George Rich, expose un programme vaste et complet qui vise la croissance méthodique du grand Winnipeg. C'est le résultat d'un travail intensif de six ans. Il établit des principes généraux en vue de renforcer et de favoriser l'essor de la population urbaine des points de vue économique et esthétique, durant une période de développement progressif allant jusqu'à l'année 1986, à moins que la population n'atteigne quelque 800,000 âmes plus tôt.

Attendu avec impatience par la ville et la banlieue, ce plan d'aménagement entre maintenant dans une longue phase de mesures administratives qui le conduira vers sa ratification. Entre-temps, la population aura toutes les chances possibles d'exprimer ses vues. Nous entrevoyons l'approbation définitive de ce plan au début de l'année 1967. Il est permis de se demander ce qui rend ce plan si différent des autres qui ont été publiés dans cette métropole de l'Ouest peu après la Deuxième Grande Guerre. La réponse est passablement simple:



### TERRITOIRE RELEVANT DU SERVICE D'URBANISME

|   |                      |
|---|----------------------|
| Secteur du Grand Winnipeg:                  | 166.6 milles carrés  |
| Zone supplémentaire du Grand Winnipeg:      | 492.86 milles carrés |
| Territoire relevant du service d'urbanisme: | 659.46 milles carrés |

1. Avant l'établissement du gouvernement métropolitain en 1960, chaque municipalité devait prendre les décisions au sujet du territoire qui tombait sous sa juridiction. Bien que la majorité des municipalités faisaient partie d'un organisme central, la Commission d'urbanisme de la région métropolitaine formée d'experts en urbanisme, ceux-ci étaient surtout des conseillers. Leurs visées étaient souvent paralysées par des décisions prises par les conseillers locaux dont les intérêts entraient en conflit avec les desseins de la région métropolitaine.

2. Lors de la création du gouvernement métropolitain, l'honorable Duff Roblin, premier ministre, fit clairement remarquer que la solution aux problèmes du grand Winnipeg était une planification centralisée. Ce domaine important, qui comprend l'aménagement du territoire, le zonage, la réglementation des lotissements, l'émission des permis de construction, de travaux d'électricité et de plomberie, ainsi que l'inspection des bâtiments devint de la compétence exclusive du Conseil de la région métropolitaine.



Rue du centre de la ville à l'état actuel



Plus d'encombrement ni de désordre  
Passage enclos menant à une suite de magasins

De plus, la Loi sur l'administration du grand Winnipeg (Metropolitan Winnipeg Act) chargeait le Conseil de préparer un plan que la loi désignait comme l'exposé d'une ligne de conduite pour ce Conseil, exprimée dans un texte, précisée par des cartes ou des illustrations, en vue d'assurer et de favoriser le progrès économique et régulier de cette région urbaine.

Un autre point important de cette loi, c'est que le plan doit être fait de la façon la plus avantageuse pour le bien-être de la population, de façon à mettre en valeur les agréments qui sont essentiels ou du moins qui concourent au bonheur des citadins. Prendre des mesures pour développer les charmes d'une ville, c'était innover dans le domaine de la législation, et l'on insiste constamment sur ce point dans le plan. Ce grand coup de barre donné, le plan correspond-il aux espérances de la population? En réalité, en quoi consiste ce plan radical?

Bien entendu, le principal objectif est d'établir une norme concernant l'affectation future de cette région comme milieu d'habitation et d'activité industrielle. Pour y arriver, il faut tenir compte de la situation actuelle, des points de vue économique et social, ainsi que des services existants et projetés, tels que les égouts, l'aqueduc, les grandes artères de circulation et le transport en commun.

Ce plan innove hardiment par des énoncés bien définis sur une quantité de sujets qu'on peut résumer sous le titre de "conformation urbaine". En tout premier lieu vient le "concept du centre-ville" créé par M. Humphrey Carver. Comme il est dit dans le plan, ce concept est en somme facile à décrire, quoique difficile à réaliser.

D'après ce concept du centre-ville, il y a planification et centralisation des services municipaux, pour former le cœur même d'un milieu résidentiel. Les écoles, lieux de récréation, églises, banques et centres commerciaux sont concentrés dans un même quartier — au lieu d'être disposés le long des grandes artères ou d'être parsemés au petit bonheur dans les quartiers résidentiels.

La clé du succès dans cette mise en valeur à long terme, c'est de réserver le terrain voulu pour les éléments qui vont constituer le centre-ville. Les urbanistes concèdent le fait qu'il faut l'intervention du gouvernement pour assurer la retenue d'une quantité suffisante de terrain.

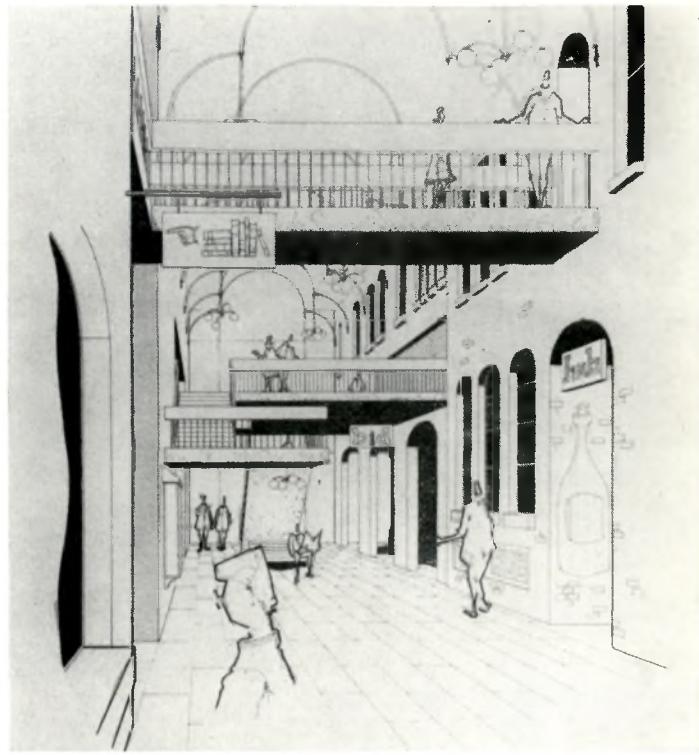
Le plan dit aussi clairement ce qu'il faut éviter: la dispersion du secteur urbain dans la campagne. Ainsi, alors que le plan traite longuement des quartiers domiciliaires et industriels, des services publics, et comporte un certain nombre de sections spéciales, il est également remarquable dans son chapitre où sont indiquées en détails les régions qui ne devront pas servir à l'habitation durant la période de réalisation progressive de ce plan.

Le centre de la ville de Winnipeg est jugé assez important pour faire l'objet d'une section spéciale, dans laquelle on insiste sur son apparence et sa vitalité, et particulièrement sur l'effet et l'influence de la température.

Comme il est dit dans le plan: "Il faut aussi tenir compte de l'effet et de l'influence de la température sur la circulation au cœur de la ville. Les visiteurs, tout comme les citadins,



Exemple typique d'une ruelle du bas de la ville



Rue convertie en un mail renfermé

ont à souffrir du fait que nous ne nous sommes pas encore rendu compte que nous vivons sous un froid qui peut être égalé mais qui n'est dépassé dans aucune ville d'égale importance au monde, sauf en Sibérie." Pour surmonter les difficultés causées par la rigueur du climat, le plan préconise des promenades encloses pour piétons, des passages pour piétons exécutés au-dessus ou au-dessous des grandes artères et des allées exclusivement réservées aux piétons dans les centres d'activité urbaine.

Une autre section traite particulièrement de la retenue d'une bande de terrain le long des cours d'eau pour en faire des parcs — caractéristique très prisée des citoyens et qui est, en réalité, très urgente.

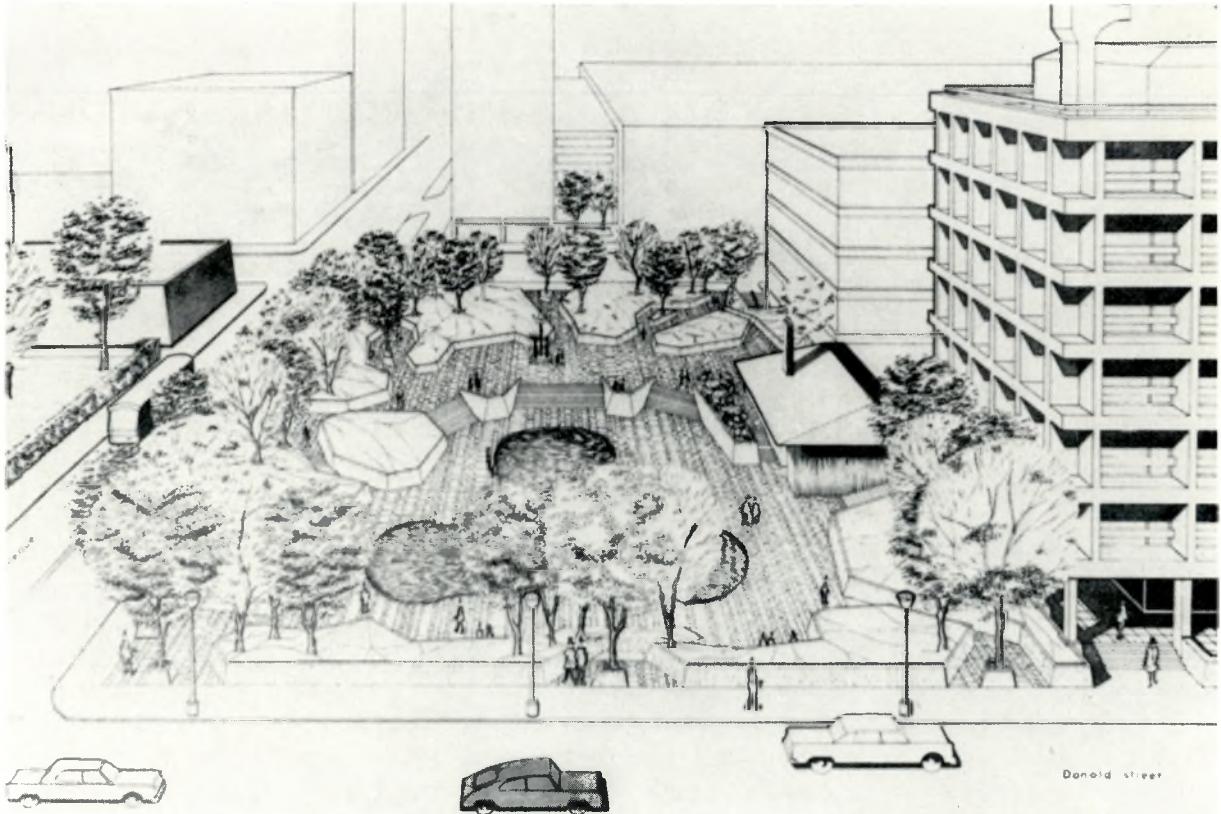
Bien que tout Winnipeg soit relativement plat, ne présentant aucune ondulation de terrain, elle peut présenter un très beau panorama grâce à ses trois rivières qui la traversent en son centre. Le plan prévoit un programme qui vise l'achat de terrains riverains pour en faire des parcs qui s'ajouteront aux parcs actuels. On songe aussi à prendre d'autres mesures pour limiter l'exploitation des terrains riverains. Leur acquisition se fera, évidemment, au cours d'une longue période de temps, mais le programme est déjà en voie de réalisation. En 1965 et 1966, anticipant sur le programme prévu dans le plan, le Conseil de la région métropolitaine a constitué un fonds spécial annuel allant jusqu'à \$250,000 pour l'achat graduel de ces terrains.

Une importante partie du plan traite de l'embellissement de la ville. Les urbanistes concèdent que, tout comme dans

bien des villes nord-américaines, le Grand Winnipeg ne s'est préoccupé jusqu'ici que de pourvoir aux principaux besoins des citoyens. Toutefois, cette période de l'ère des pionniers est bel et bien révolue. Les richesses collectives de la ville peuvent servir à la création du beau dans le milieu urbain et à satisfaire ce besoin primordial de l'homme de se complaire dans le beau. L'aspect d'une ville compte beaucoup car il est un des facteurs importants de sa réputation. Ne sommes-nous pas enclins à nous souvenir d'une ville par l'impression que nous laisse son aspect physique?

Cette section traite, par exemple, de la transformation par étapes de certains îlots du centre de la ville pour obtenir un ensemble harmonieux, uniformiser l'apparence des rues et créer des aires libres ainsi que pour établir des normes d'urbanisme. Les urbanistes soutiennent que l'aspect de la ville peut être amélioré de deux façons: d'abord par l'application d'un haut degré d'excellence à l'architecture et à l'entretien des édifices et des ouvrages qui sont du ressort du gouvernement métropolitain; puis, par un certain régime de lois qui ferait suite à la réglementation déjà imposée dans certains quartiers de Winnipeg.

Le plan reconnaît que le progrès ne se fera réellement qu'avec le consentement de la population, et même son insistance à exiger un haut degré de qualité. En réalité, l'idée qu'on devine tout au long du plan, c'est que ses principaux objectifs correspondent au désir unanime de la population urbaine et qu'ils sont ainsi fortement appuyés par la majorité.



Aménagement paysager d'une aire libre dans le centre de la ville — rue Donald

Les travaux d'aménagement à long terme font l'objet de la dernière section — c'est un exposé de ce qu'il y aura à faire quand le plan sera ratifié. La principale tâche consistera à dresser ou à faire dresser par des experts un certain nombre de plans de secteurs pour des endroits déterminés de la zone métropolitaine où il faudra effectuer immédiatement des travaux d'aménagement ou de réaménagement. Un autre objectif consistera dans l'étude approfondie du rapport de la région métropolitaine de Winnipeg avec la région rurale environnante ainsi qu'avec d'autres centres urbains du Manitoba.

Quand ce plan fut présenté à l'administration de la région métropolitaine, un groupe d'urbanistes de renommée nationale furent invités à agir à titre d'experts pour donner leur opinion comme professionnels au sujet du fond et de la forme du plan. Ce sont: MM. M. J. Bacon, de la maison Proctor, Redfern, Bousfield and Bacon, de Toronto; le professeur Benoît Bégin, de l'Université de Montréal et président de l'Institut d'urbanisme du Canada; A. John Dakin, chef de la faculté d'urbanisme, à l'Université de Toronto; le professeur James Milner, dernier président sortant de l'Institut d'urbanisme du Canada et professeur de droit à l'Université de Toronto; finalement, Gerald Carrothers, directeur de l'Institute of Environmental Studies, à l'Université de Pennsylvanie.

Dans leur rapport subséquent, ces experts firent quelques suggestions pour améliorer diverses sections du plan à l'égard de l'agencement et de la présentation du plan et de

la priorité de certains travaux. Toutefois, ils exprimèrent leur enthousiasme au sujet de la conception générale du plan. M. Dakin a déclaré qu'il était peu commun et original de réunir ainsi un groupe d'experts pour examiner à fond un document de cette importance; ce procédé pourrait bien constituer un précédent d'importance dans le monde de l'urbanisme au Canada. Auparavant, M. Bacon fit remarquer que ce plan bien conçu marquait un progrès dans l'aménagement des grandes villes, et tous les experts furent impressionnés par l'insistance du plan sur l'embellissement de la ville.

Ce plan a maintenant été revisé selon les observations des experts et bientôt il sera déposé au Conseil de la région métropolitaine en première lecture, en vue de devenir le règlement régissant l'aménagement de la ville. Puis, quelques audiences publiques auront lieu pour s'assurer de l'opinion personnelle des citoyens et des organismes sociaux. Il se peut que le plan soit encore revisé à la lumière de l'opinion publique; puis il passera en deuxième lecture.

Après cela, il sera présenté au ministre provincial de l'Urbanisme et des Affaires municipales, qui pourra exiger d'autres audiences publiques. Celles-ci seraient sous les auspices de l'Office des municipalités du Manitoba, lequel peut, à son tour, exiger d'autres revisions du plan. Toutefois, la décision de cet Office est sans appel. Une fois qu'il aura atteint ce stade, le règlement reviendra pour une troisième et dernière lecture de la part du Conseil de la région métropolitaine et aura alors force de loi.

Comme un plan n'est pas un document rigide, on a prévu des amendements subséquents et une révision périodique. Cependant, le Conseil de la région métropolitaine ne peut approuver une ligne de conduite qui entre en conflit avec ce que renferme le plan officiel.

Comment tout cela fonctionnera-t-il?

Comme le plan l'énonce: "Une collectivité est un cadre qui sert à l'épanouissement de la vie, et ses diverses parties reflètent la diversité de ses nombreuses formes d'activité.

Cette collectivité n'est pas immuable — son caractère et son apparence se transforment sans cesse. Qu'il y ait un plan ou non, la ville changera. Mais nous sommes convaincus que l'existence d'un plan facilitera la compréhension des effets que les changements pourront produire sur toute la ville. Avec un plan, il est bien plus certain que nous atteindrons notre objectif principal: procurer les agréments qui sont essentiels, ou du moins désirables, pour assurer le bien-être des citoyens".

## COLOMBIE-BRITANNIQUE:

### Vancouver, IV<sup>e</sup> partie — Activité future probable

W. E. Graham

Les trois articles qui ont précédé ont passé en revue les huit premières années du programme de réaménagement de Vancouver qui avait fait l'objet d'une recommandation dans un rapport présenté en 1957. Jusqu'à 1964, un programme avait été mené à bonne fin de même que deux ensembles d'habitations, tandis qu'un autre programme avait été amorcé en même temps qu'un seul ensemble d'habitations. Cependant, au cours des deux dernières années, les objectifs et le programme de rénovation urbaine ont été réévalués et le programme accéléré.

A Vancouver, on a considéré la rénovation urbaine comme une partie essentielle de l'aménagement. Les avantages qu'offre la législation adoptée récemment en matière de rénovation urbaine, se reflètent maintenant dans presque chaque deuxième phase de l'aménagement. Etant donné que l'aménagement et la rénovation urbaine relèvent du même service, il est possible de faire marcher de pair ces deux formes d'activité tout en prévoyant l'avenir et en nous préparant pour les cinq prochaines années.

En décrivant le programme de rénovation urbaine no 3 et la demande relative au programme de rénovation urbaine no 4, le dernier article indiquait que le secteur de Vancouver où il était question de faire de la rénovation urbaine, avait été agrandi plusieurs fois par ces deux programmes seulement. Il est probable que suivant les fonds disponibles pour les futurs plans quinquennaux — le plébiscite par lequel les contribuables approuvent les dépenses d'immobilisations — le programme de rénovation urbaine aura plus d'ampleur que celui qui a été proposé après l'étude faite en 1957. Un nouvel examen de la rénovation urbaine à Vancouver ne fait que commencer, alors que nous terminons la première partie de la seconde étude principale effectuée en vertu de la Partie V de la Loi nationale sur l'habitation. Pourtant, l'activité présente a déjà permis de tenir compte des changements apportés à la Loi et qui ont permis d'étendre à la fois la portée de la rénovation à effectuer et d'agrandir les secteurs de la ville qui peuvent être modifiés.

La plupart des études fonctionnelles d'aménagement qui sont entreprises à la grandeur de la ville ou dans certains districts particuliers, reconnaissent maintenant que la rénovation urbaine constitue un élément important. Ainsi, la transition se fait plus facilement d'une simple étude d'aménagement à un programme de rénovation urbaine.

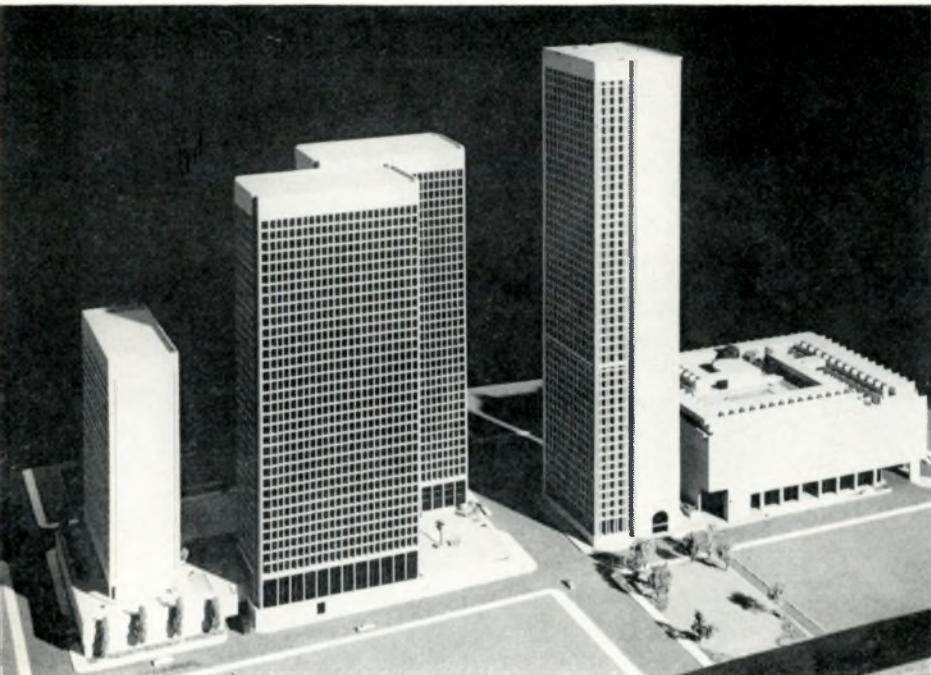
Plus précisément, le plan du Centre métropolitain de la ville comprenait cinq éléments. Ce plan qui fut adopté en principe par le Conseil de ville, au mois d'octobre 1965, est maintenant en voie d'impression. L'un de ces éléments était la rénovation urbaine qui, à son tour, faisait reconnaître le besoin du programme de rénovation urbaine no 4 ainsi que son étendue et ses limites.

De même, une étude générale d'aménagement de Cedar Cottage (secteur ancien situé à l'est du centre-ville) qui est maintenant en cours, examine aussi les possibilités de rénovation urbaine. Lorsque le moment sera venu de préparer un programme de rénovation urbaine pour Cedar Cottage, le périmètre en sera déjà déterminé.

Au cours du congrès tenu à Vancouver en 1966 par la Fédération canadienne des maires et des municipalités, le rapport progressif de la rénovation urbaine no 7 fut publié. Ce rapport indiquait que jusqu'à maintenant, on était en train de dépenser près de neuf millions de dollars en rénovation urbaine à Vancouver pour les programmes no 1 et no 2 et que le montant des sommes à recouvrir s'élèvera à plus de trois millions de dollars.

Cependant, la ville de Vancouver dispose encore d'environ \$7,800,000 qui représentent sa contribution à la rénovation urbaine. Le même rapport indiquait que des travaux de rénovation urbaine durant la période de 1966 à 1970 s'effectueraient donc suivant une échelle qui représenterait un coût net d'environ 34 millions de dollars. Ces travaux, à leur tour, occasionneraient un programme de reconstruction d'une valeur d'environ 45 millions de dollars qui seraient dépensés pour des édifices publics et privés.

Comme on n'a pas encore entrepris une étude des besoins de logements à la grandeur de la ville, une étude de ce



Voici une maquette d'un complexe de 75 millions de dollars que Cemp Investments et T. Eaton Company se proposent de réaliser dans le centre de Vancouver. (Photo de Henry Trigillas.)

genre fait partie de la prochaine étude qui sera faite aux termes de la Partie V de la Loi nationale sur l'habitation. En effet, l'étude faite selon les termes de la Partie V et qui va englober toute la ville, est le moyen le plus approprié d'obtenir ces renseignements.

Jusqu'à maintenant, il a fallu évaluer les besoins de logements en rapport avec le déplacement causé par l'exécution de programmes précis de rénovation urbaine ou en rapport avec des études à court terme comme celles qui évaluent les besoins des personnes âgées.

Le programme de construction d'habitations a été accéléré au même rythme que le programme de rénovation urbaine et pour répondre immédiatement aux besoins connus d'un certain nombre d'autres requérants. Il faut, cependant, faire une étude complète des besoins de logements qui servira de fondement à une politique du logement pour toute la ville. Il semble qu'une étude de ce genre manque à la ville de Vancouver comme à Toronto.

La ville compte présentement six ensembles de logements sociaux parachevés ou en voie de construction, qui représentent environ 1,350 unités de logement. Six autres ensembles de ce genre sont à l'étude ou font déjà l'objet d'une recommandation, ce qui va permettre d'ajouter environ 900 autres logements de ce genre aux disponibilités de logements. Deux autres ensembles de ces logements ont été recommandés au Conseil à des fins particulières, mais jusqu'à maintenant, ces recommandations n'ont pas été transmises aux gouvernements supérieurs.

C'est pourquoi, au bout de cinq ans, il devrait y avoir à Vancouver plus de 2,200 logements disponibles, ce qui va aider à procurer un logement aux familles qui auront été déplacées à cause de programmes de rénovation urbaine et qui font l'objet d'une priorité.

La ville de Vancouver ne s'occupe pas uniquement d'ensembles d'habitations d'une façon générale; elle s'occupe aussi d'examiner les besoins particuliers de logements de certains groupes de sa population. Parmi les six projets en voie de réalisation, il y a un ensemble d'habitations pour les citoyens âgés du secteur ouest de Vancouver. La ville est en train de faire l'acquisition du terrain nécessaire. Ce bâtiment est destiné aux personnes âgées qui vivent présentement dans ce secteur, de façon à leur permettre d'y rester durant leur vieil âge. Les avantages particuliers que ces logements comporteront se refléteront dans le prix des loyers.

Deux autres ensembles destinés à des fins particulières comprennent un second groupe de logements pour les citoyens âgés et un bâtiment du genre foyer pour les personnes âgées qui vivent seules. Ces deux ensembles sont situés dans un autre secteur et à l'intérieur des limites de la ville, mais ils visent à atteindre les mêmes objectifs que celui du secteur ouest. Jusqu'à maintenant, ce concept n'a pas été approuvé au niveau provincial mais un changement de politique qui a été annoncé récemment rend cette acceptation plus probable.

En 1957, alors que la ville de Vancouver a terminé son étude de réaménagement, les secteurs du centre de la ville n'étaient pas compris aux fins de l'aide financière prévue aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, à cause de l'élément résidentiel que devait comprendre un programme de réaménagement. La ville a donc prévu deux millions de dollars, dans son programme quinquennal de 1959, pour le réaménagement du centre de la ville qu'elle a distingué du réaménagement effectué en vertu de la Loi nationale sur l'habitation et de la loi provinciale de l'habitation.

A la suite de ce programme de réaménagement du centre

de la ville, la ville étudie présentement un projet de 75 millions de dollars qui lui a été soumis par Cemp Investments et T. Eaton Company et qui prévoit le réaménagement de deux îlots chevauchant sur la rue Georgia et sur la rue Granville. Ce secteur constitue le cœur même de Vancouver.

L'idée d'aménager ce secteur et de se mettre à la recherche d'un entrepreneur en aménagement, a résulté d'un rapport préparé en 1964 par le service d'urbanisme et qui s'intitulait "Réaménagement du centre de la ville de Vancouver, rapport no 5." Ce projet est toujours considéré indépendamment du programme de rénovation urbaine. Dans ce cas, la ville seule va financer l'acquisition du terrain.

Le "Project 200" que l'on songe à réaliser sur la rive de Burrard Inlet et qui forme la limite nord du centre-ville, vient tout juste d'être annoncé par une association formée de Grosvenor-Laing (Canada) Ltd., Woodward Stores et les chemins de fer du Pacifique canadien. Ce projet a été conçu en fonction du remaniement du bord de l'eau, en combinant une installation améliorée de voies ferrées du C.P.R., au niveau du port, à des facilités de stationnement au niveau de la mezzanine. Il comprend de nouvelles

affectations de terrain sur une place publique. Cette place qui va permettre aux piétons de circuler tout en ayant une vue sur l'eau constituera un podium pour les hôtels, les bureaux, les établissements de commerce au détail, les résidences et d'autres formes d'aménagement.

Une grande voie de communication qui va longer le bord de l'eau sous la bordure extérieure, au niveau du stationnement, sera vue d'en haut par les piétons. On espère que cette voie va raccorder la circulation à un nouveau pont et à la grande voie qui va de l'est à l'ouest. Par ailleurs, la Commission des ports nationaux a annoncé son intention de reconstruire le port.

Par suite de la réalisation du programme qui englobe les îlots 42 à 52, au centre de la ville, du "Project 200" au bord de l'eau et du programme de rénovation urbaine no 4, entre les deux, il est possible que tout le centre de la ville de Vancouver subisse une revalorisation qui autrefois n'était pas possible.

Il est très probable que les programmes visant l'îlot 42 et "Project 200" ne puissent pas atteindre leur pleine maturité sans que l'aire de rénovation urbaine qui se trouve



Le programme de construction proposé par le groupe formé de Grosvenor-Laing (Canada) Limited, Woodward Stores et les chemins de fer du Pacific canadien pour l'ensemble "Project 200" le long de Burrard Inlet est illustré dans la maquette ci-dessus. (Photo de G. Warrington.)

entre les deux ne s'améliore. Il est également probable que la simple amélioration des secteurs délabrés et en décrépitude ne serait pas très profitable à moins que la ville ne prenne d'autres mesures comme celles qui ont conduit aux deux programmes mentionnés.

Ces exemples ont été cités pour souligner le fait que la rénovation urbaine et l'aménagement vont de pair à Vancouver. A mesure que les programmes d'aménagement et de rénovation urbaine se réalisent, chacun est coordonné à l'autre.

Toutefois, ces travaux ne se réalisent pas sans frais. La quantité de temps et d'énergie que le personnel doit fournir est beaucoup plus considérable que si les projets ou les programmes étaient réalisés indépendamment l'un de l'autre. Le conseil de ville a déjà reconnu ce besoin en approuvant l'embauchage du personnel supplémentaire nécessaire; on lui a de plus demandé de prévoir à la fois la réorganisation du service d'urbanisme et une autre augmentation du personnel en temps opportun. Il reste encore à atteindre cet objectif et beaucoup d'autres.

## CANADA:

### Ensembles de logements publics au Canada



St-Jean (Terre-Neuve) — Le gouvernement fédéral a fourni \$1,682,625 au programme réalisé conjointement avec la province pour construire 146 logements à loyer modique rue Elizabeth dans cette ville qui est la plus à l'est du Canada.



Saint-Jean (N.-B.) — Cette photo ne fait voir que quelques-uns des 94 logements de Courtney Place, ensemble fédéral-provincial de logements à loyer modique, mais cela suffit pour donner une idée de la diversité des plans. Le gouvernement fédéral a fourni environ \$971,850.



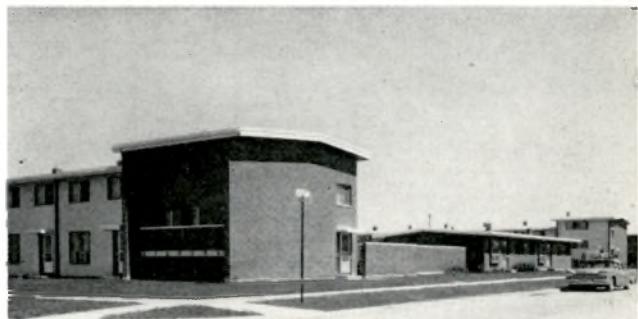
Halifax (Nouvelle-Écosse) — Vue générale de Westwood Park qui représente la partie est de l'ensemble d'habitations réalisé par les gouvernements fédéral et provincial et fait voir la disposition des 197 logements à loyer modique constituant la première phase de ce programme. La part du gouvernement fédéral dans le coût de la construction s'élève à \$1,902,244.



Montréal (Québec) — Voici une vue partielle des 796 logements de l'ensemble d'habitations Jeanne-Mance, résultant d'un programme fédéral-provincial de logements à loyer modique. L'ensemble s'étend sur six rues dans le centre commercial de la ville. La part du gouvernement fédéral s'est élevée à \$5,311,293.



Warden Woods, Toronto. Cette tour d'appartements qui renferme 117 logements fait partie d'un ensemble qui comprend aussi 164 maisons en rangée et 66 appartements à deux étages. Le tout occupe une aire de 42 acres. La part des dépenses que le gouvernement fédéral doit payer s'élève à 1.9 million de dollars.



Winnipeg (Manitoba) — Ces maisons d'un ou deux étages donnent une idée de l'ensemble Burrows-Keewatin, maisons à loyer modique construites grâce à une action conjointe des gouvernements fédéral et provincial. Le gouvernement fédéral a fourni \$1,448,585 du coût total.



North Battleford (Saskatchewan) — Ces maisons jumelées à deux étages, situées place Bellevue, font partie d'un ensemble de 20 logements à loyer modique réalisé par les gouvernements fédéral et provincial. La part du gouvernement fédéral s'élève à \$215,576.



Vancouver (Colombie-Britannique) — Le gouvernement fédéral a fourni \$1,167,545 pour aider à construire les 159 logements à loyer modique de l'ensemble MacLean Park réalisé par une action conjointe des gouvernements fédéral et provincial. Nous voyons ici un immeuble d'appartements, des maisons en rangée et un terrain de jeu.



Peace River (Alberta) — Cet ensemble réalisé par les gouvernements fédéral et provincial est le premier du genre en Alberta. Il consiste en 30 maisons à loyer modique. La part du gouvernement fédéral s'élèvera à environ \$373,500.

CANADA:

## le gérant des propriétés

E. C. Nesbitt, Surintendant du Département des Immeubles,  
SCHL.

Le gérant des propriétés est chargé du soin de propriétés immobilières qui valent habituellement plusieurs millions de dollars. A ce titre, il assume de graves responsabilités. Le succès avec lequel il s'acquitte de ses responsabilités dépend de trois questions fondamentales:

1. A-t-il développé une philosophie de la gestion?
2. Sait-il qu'il ne peut pas gérer ces propriétés en restant assis dans son bureau?
3. Est-il conscient du fait qu'il doit suivre une ligne de conduite précise?

En ce qui concerne le développement d'une philosophie de la gestion, il devrait surtout ne pas perdre de vue que les logements sont faits pour des êtres humains. Le bien-être du locataire et son droit à jouir paisiblement du logement qu'il a loué doivent primer. Il est tellement facile de considérer ceux qui louent un logement uniquement comme des gens de passage. Le gérant progressif doit toujours songer à ses locataires comme à des personnes qui sont installées pour longtemps dans les logements dont on lui a confié la gestion.

A ce sujet, le gérant devrait éviter de désigner une propriété par le mot "projet", soit dans la correspondance, au cours des conversations, dans les annonces ou sur les affiches. Personne en effet n'aime à vivre dans une maison qui a le caractère d'une institution. Les locataires aiment à penser qu'ils habitent un foyer, une résidence, un appartement ou une maison.

Pour qu'une philosophie de la gestion s'avère heureuse, il faut que le gérant s'efforce d'acquérir de nouveaux talents personnels et de développer une méthode créatrice de gestion. Il n'est pas suffisant de croire qu'il n'existe qu'un seul moyen de résoudre un problème d'entretien ou d'administration. Il faut aussi considérer les alternatives possibles et s'efforcer d'appliquer à leur recherche beaucoup d'imagination créatrice. Pour ce faire, il faut étudier toutes les possibilités et prévoir pour l'avenir.

L'inspection personnelle des lieux est une des façons les plus faciles et les meilleures de s'acquitter de ses fonctions essentielles; en réalité, il n'y en a pas de meilleure. Toutefois, ce travail ne peut pas se faire de derrière le volant d'une automobile. Le gérant doit s'en acquitter lui-même et à pied. Celui qui dirait par exemple: "C'est la première fois en deux ans que je pénètre dans la chaufferie d'une maison", ne ferait pas bien son travail.

L'inspection devrait commencer sur le terrain de la propriété. Le gazon devrait être propre, exempt de toute mauvaise herbe et toujours bien taillé. Les arbustes et les arbres devraient avoir cette apparence que seuls des soins constants peuvent donner. Le terrain de stationnement ne devrait pas être encombré de vieilles voitures et, l'hiver, il ne devrait pas y avoir de glace sur les trottoirs ni sur les marches.



Appartements Cloverdale Park, Pierrefonds, Québec.

L'examen de l'extérieur d'un bâtiment ne peut pas se faire du trottoir. Il faut examiner de près le bois, la brique et le mortier qui en constituent le parement. Si la peinture s'écaillle, il faut demander depuis quand la peinture a été faite? Quel genre de peinture on a employé? Qui a fait le travail? Enfin, il faudrait éviter que cela se reproduise. Si le mortier s'égrène, il faut évidemment que le jointolement soit refait sans tarder. Rien ne déprécie une propriété plus rapidement que les carreaux de fenêtres brisés et le barbouillage des fondations par les enfants. Une fuite dans le toit va se manifester sur les plafonds des pièces à l'étage supérieur.

A l'intérieur, le premier endroit à examiner devrait toujours être l'entrée de la maison. C'est en effet la pièce qui donne à un nouveau locataire sa première impression du logement qui l'intéresse. Cette pièce devrait toujours être propre, exempte de marques de doigts sur les murs et les carreaux devraient toujours être immaculés. La porte principale et l'entrée d'un édifice devraient être les endroits que l'on songe à repeindre entre les cycles réguliers de peinture. Les passages publics devraient être examinés afin de s'assurer qu'il n'y a pas de poussière sur les surfaces dissimulées comme les escaliers en fer forgé ou le dessus des portes; il faudrait s'assurer que l'éclairage n'est pas défectueux, que les extincteurs chimiques sont rechargés et utilisables, que la saleté ne s'amasse pas dans les coins, que la cire ne s'accumule pas sur les planchers.

La chaufferie devrait faire l'objet d'un examen minutieux à intervalles réguliers. Il devrait y avoir un extincteur chimique du type sec près de la sortie de la chaufferie. Cet

extincteur devrait être vérifié par un expert à intervalles réguliers; une étiquette devrait indiquer que la vérification a été faite. Une fournaise malpropre, une chaufferie remplie de vapeurs ou des fuites dans les conduits de vapeur, d'eau ou de combustible peuvent être la cause d'un arrêt de chauffage ou d'une explosion. De même, un défaut dans le système de distribution de l'eau se manifeste habituellement par une faible pression ou des taches de rouille dans les éviers.

Le gérant doit se rendre compte aussi de l'état des logements vacants. L'intérieur des cuisinières et des réfrigérateurs devrait être propre, de même que les éviers. Les plafonds et les murs devraient avoir été nettoyés ou repeints. La façon la plus sûre d'éloigner un futur locataire est de lui montrer un plancher ou un cabinet d'aisances malpropre.

Il est également important de vérifier la tenue du personnel employé à l'entretien du bâtiment. Il n'est pas du tout nécessaire que le concierge ou le préposé à l'entretien s'habille d'une façon débraillée. Ces personnes sont en effet les représentants du gérant dans le bâtiment. Leur attitude à l'égard des locataires devrait être empreinte de courtoisie, ce qui se reflète habituellement par une attitude de respect pour le personnel de la part des locataires.

Le gérant doit prendre des notes au cours de son inspection et une fois de retour à son bureau, il doit en tenir compte.

Le gérant est-il conscient du fait qu'il doit suivre une ligne de conduite précise? A ce sujet, la ligne de conduite établie par les propriétaires n'est pas discutable: elle est ferme et doit être suivie. Il faut plutôt songer à la ligne de conduite qu'un gérant doit suivre à pied d'œuvre et qui peut exercer une influence sur les relations quotidiennes entre le propriétaire et les locataires.

Il doit exister une ligne de conduite bien déterminée pour à peu près tous les rapports entre le gérant ou le personnel et les locataires. Une fois qu'elle a été déterminée, cette ligne de conduite doit être communiquée au personnel d'abord puis aux locataires. Ces communications doivent se faire de préférence par écrit.

Il ne suffit pas toutefois de communiquer une ligne de conduite, il faut aussi la mettre en vigueur. Pour ce faire, il faut allier la fermeté à la sympathie, à la courtoisie, à la compréhension, mais une fois qu'on a failli de la mettre en vigueur, il est difficile de revenir en arrière. Néanmoins, l'application d'une ligne de conduite exige une certaine souplesse. On ne connaît pas de règle qui ne comporte pas d'exception.

Il existe quatre genres fondamentaux de lignes de conduite à suivre. La première est celle qui se rapporte à l'entretien. La peinture et la décoration de l'intérieur représentent environ un tiers des frais d'entretien, dans le cas des logements pourvus des services. Il fut un temps où le locataire avait le choix des couleurs. Or, il est arrivé souvent qu'on a peint des logements bleu royal, marron et vert foncé, ce qui exigeait ensuite l'application de trois couches de peinture lorsqu'on voulait changer la couleur. Le gérant devrait établir une fois pour toutes que les couleurs devraient être

des tons pastels ou blanc légèrement teinté. Dans la plupart des habitations à logements multiples, de nos jours, l'emploi du blanc légèrement teinté dans tout le logement est de plus en plus accepté par les locataires.

Il devrait être clairement indiqué au locataire qu'il lui incombe de faire déboucher un drain dans le système de plomberie et de remplacer les rondelles des robinets. Le locataire devrait aussi bien connaître ses responsabilités à l'égard des réparations à effectuer. Il faut avertir le locataire une fois que le travail a été exécuté et lui envoyer un compte le plus tôt possible si c'est lui qui doit le payer.

Le locataire doit savoir qui appeler durant les journées de travail et après l'heure régulière, en cas d'urgence. Il ne faut pas se contenter de communiquer ces renseignements de vive voix, mais il faut plutôt l'en avertir officiellement. L'entretien des pelouses, l'enlèvement des débris, la tonte du gazon, l'engraissage des pelouses, l'enlèvement de la neige des trottoirs et des terrains de stationnement, sont autant de responsabilités qui doivent être clairement définies.

La seconde ligne de conduite s'applique aux services et aux commodités à l'usage des locataires. Il faut leur désigner clairement les aires dans un immeuble d'appartements qui peuvent être utilisées par les locataires, telles que les salles de cases et les salles de lessivage. Il faut aussi publier les heures auxquelles ces endroits peuvent être utilisés. Il faut faire connaître les endroits d'entreposage réservés aux bicyclettes et aux voitures d'enfants. Le locataire doit savoir si les appareils de lessivage appartiennent au propriétaire ou à un concessionnaire et qui appeler si ces appareils viennent à faire défaut.

Il est aussi important que le locataire sache qui appeler si le système de chauffage ou d'eau chaude vient à manquer.

Dans certaines régions, il est nécessaire de se servir d'une antenne principale de télévision. Habituellement, le raccordement à ces antennes est laissé à la discréption des locataires qui doivent savoir qu'ils ne sont pas obligés de s'en servir. Le gérant devrait contrôler le coût exigé des locataires à ce sujet et s'assurer que ce service fonctionne en tout temps.

En ce qui concerne le ramassage des déchets, il faut faire connaître clairement aux locataires l'endroit où ils doivent les déposer, qui doit fournir les contenants, la journée du ramassage et le besoin de séparer les déchets mouillés des déchets secs.

Il est nécessaire également de désigner bien clairement aux locataires les aires de récréation pour les enfants et les tout petits, les aires de repos pour les adultes ainsi que les terrains réservés aux jeux individuels ou aux jeux d'équipe des enfants plus âgés.

L'une des plus graves causes de mécontentement est le manque d'organisation et de surveillance des terrains de stationnement et l'absence de prises de courant pour les chaufferettes de moteurs d'automobiles. Le locataire doit savoir si on lui a attribué un espace particulier ou si on applique la règle du premier arrivé, premier servi.

Le troisième domaine important où il est nécessaire d'adopter une ligne de conduite précise est l'administration des baux. Chaque gérant de propriété a sa façon à lui de

mettre en vigueur les baux. Le locataire doit toujours jouir paisiblement de son foyer. La direction et le personnel d'entretien doivent respecter ce privilège du locataire et ne pas l'ennuyer en demandant trop souvent de pénétrer dans sa résidence.

Certaines personnes aiment les bêtes plus que leurs enfants. Si le bail stipule qu'il est interdit de garder des bêtes dans le logement, il faudrait le faire observer d'une façon rigide, même au point de signifier au locataire en cause de quitter les lieux en cas d'infraction. En réalité, la non-observation de cette règle peut être dommageable à l'apparence des jardins, particulièrement dans les endroits où il n'y a qu'un peu de gazon; il s'est même produit des cas où des petits enfants ont été blessés par ces bêtes.

On a déjà parlé à plusieurs reprises et longuement de la mise en œuvre d'une politique ferme en ce qui concerne la perception des loyers. Il suffit de dire ici que si on ne perçoit pas le loyer des locataires qui vivent d'une paye à l'autre, il en résulte une perte pour le propriétaire.

La part des responsabilités qui incombe au locataire doit lui être signifiée au moment où il s'installe dans le logement, en ce qui concerne certains points comme les boîtes à courrier, les clefs et l'expiration du bail. Dans tout bureau de gestion, il faudrait adopter comme ligne de conduite que tout avis de quitter les lieux qui ne serait pas comme il convient, devrait être suivi immédiatement d'une réponse par écrit.

Le quatrième et dernier point porte sur la nécessité de bien définir et de bien appliquer la ligne de conduite relative au personnel. Le gérant devrait définir avec précision les heures de travail des concierges et du personnel préposé à l'entretien et voir à ce que ces heures soient observées. Les employés eux-mêmes seront beaucoup plus satisfaits s'ils savent exactement ce qu'ils ont à faire et quand ils doivent le faire.

Un gérant devrait remarquer immédiatement les changements qui peuvent se produire dans l'attitude de ses employés. Il suffit en effet d'un employé mécontent qui manque de courtoisie à l'égard des locataires pour qu'il en résulte une série de difficultés.

D'une façon idéale, les employés devraient estimer les personnes qui sont locataires et leur témoigner de la sympathie. Il vaut la peine de répéter que les employés doivent toujours respecter les locataires.

Sur le marché concurrentiel de l'immeuble, il arrive rarement que les concierges ou les personnes préposées à l'entretien fassent visiter les logements vacants aux futurs locataires. Il est également rare que ces personnes entendent et règlent les difficultés qui font l'objet de plaintes de la part des locataires ou qu'ils en perçoivent les loyers. D'autre part, lorsqu'il s'agit d'un petit ensemble de logements à loyer, il est nécessaire que le personnel sur place soit appelé à remplir des fonctions diverses. Par ailleurs, dans les grands ensembles de logements à loyer, ces diverses fonctions devraient être attribuées à des personnes différentes. Dans tous les cas, quelle que soit la fonction de chacun, il est important qu'elle soit bien définie et que le gérant s'assure que la ligne de conduite établie est bien observée.

En somme, personne ne peut établir des règles ou des règlements complets ou absous pour le gérant des propriétés. Sa fonction exige de lui beaucoup de tact, de sagesse et de diplomatie. On attend de lui qu'il soit à la fois compatible, avocat, ingénieur, architecte paysagiste, électricien, plombier, charpentier et travailleur social sans être pourtant expert dans aucune de ces fonctions. Il devrait aimer les gens, leur inspirer confiance et être un administrateur sévère mais sympathique. Par-dessus tout, il doit aimer son travail.

## CANADA:

### **les logements publics dans les petites localités**

Depuis un an, un bon nombre de petites municipalités manifestent un intérêt croissant à l'égard des dispositions relatives aux logements publics qui font l'objet de l'article 35A de la Loi nationale sur l'habitation.

Afin de servir ces municipalités comme il convient, la Société centrale d'hypothèques et de logement a adopté de nouvelles façons de procéder, qui sont de nature à réduire le temps de production de ces logements publics. Ces nouveaux moyens consistent à décentraliser davantage vers les bureaux locaux les fonctions administratives et techniques de la Société et à utiliser de nouvelles techniques pour la production même des logements.

Dans le passé, lorsqu'il s'agissait de réaliser des logements publics en vertu de cet article de la Loi, il était habituel de demander des soumissions pour faire construire ces logements d'après les plans et les cahiers des charges fournis par les deux parties en cause. A partir de maintenant, chaque fois que l'on jugera ce procédé avantageux, le gouvernement fédéral et le gouvernement provincial, formant une association, vont inviter les entrepreneurs privés à soumettre des projets pour la construction de logements d'après leurs propres plans. L'acquisition de logements existants sera aussi considérée comme une façon de produire des logements publics.

#### *Erratum*

*Le numéro d'avril, mai et juin de la présente revue renfermait un rapport suivant lequel le Conseil de ville de SARNIA n'avait pas tenu compte d'une objection à l'aménagement d'un ensemble de logements à bas loyer. Cela était inexact et ne se rapportait en rien à la ville de Sarnia à qui nous offrons nos excuses.*