

CMHC SCHL
Helping to house Canadians

perspective

volume 26 july 1991



**CMHC revisits its basic
values and practices
(see page 10).**



perspective

Published periodically for employees of Canada Mortgage and Housing Corporation. Please address all contributions, including business activities, recreation club and social items, to the Editor, Public Affairs Centre, National Office.



Danielle Allard, Manager of the Policy Planning Group in Human Resources, presents a painting to Gilles E. Girard.

Contents:

A Focus on Urban Centres:

Montreal

1

Toronto

2

Vancouver

4

Places We Serve ... Ottawa Branch

6

Ottawa: A Capital City

8

Living Our Values

10

Raising CMHC's Visibility In Laval

11

Long-time Residents Move in Kitsilano

12

Fran Girodat Celebrates 35 years at CMHC

14



Canada

FOCUS ON URBAN CENTRES

Montreal

by Pierre Vinette

There are many housing needs in a city like Montreal, and since there is a shortage of land suitable for residential construction, it isn't always easy to see how needs can be filled. This article shows four recent initiatives in which CMHC is directly or indirectly involved.

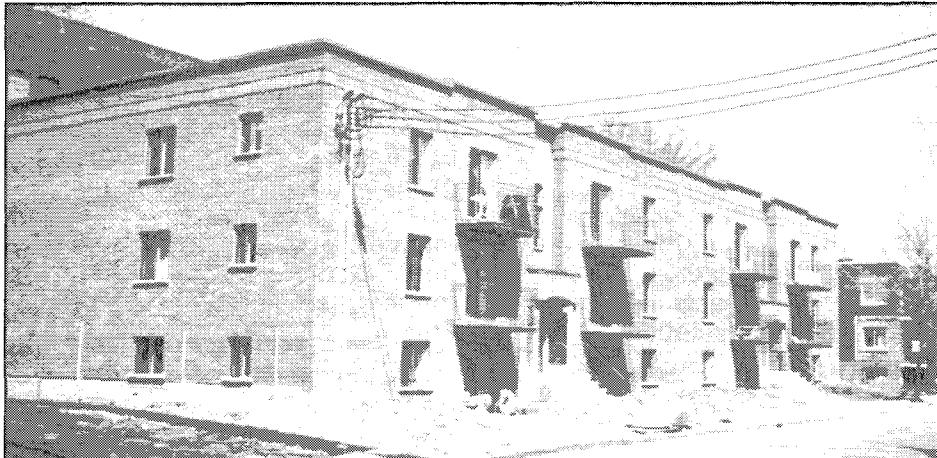
Le manoir Louisianne is located east on Sherbrooke Street, a few blocks away from the Olympic complex, the Botanical Gardens, and the Municipal Golf Course. It is a residence for retired or soon-to-be-retired independent people and accommodates 100 people in single- or double-occupancy units, according to individual needs. The rooms are luxurious, soundproof and comfortably furnished. They cost about \$1,200 a month.

The location allows residents to benefit from a relatively peaceful environment yet still have easy access to downtown by subway or to the many neighbourhood services. CMHC has underwritten the mortgage insurance for this project.

L'École, as it is familiarly known, is the Le papillon Southwest Housing Co-op. This co-op has been leased for 63 years from the Montreal Catholic School Board, and includes a school and residence. Space was no longer required for teaching purposes, so the existing buildings were converted into housing units — thus putting the excess space to good use.

A loan of \$ 4,809,000 allowed the co-op to carry out its project, grouping together 57 one- to three-bedrooms units in three buildings. The new construction, with 12 units, is completed and occupied. The conversion and renovation work inside the old buildings is also complete, and the exterior work should be finished this summer.

The new building built on the excess land of the school blends well with the two older buildings. The landscaping will harmonize the entire project still further.



The co-op benefited from the Corporation's ILM Co-op Program.

La Maison évolutive. The Affordable Housing Program of the School of Architecture of McGill University, with the help of a CMHC research subsidy, designed row houses with narrow facades (only 14 feet), minimizing the costs of lot purchase, development, building and marketing, as well as general expenses and benefits.

This concept was developed to help first-time buyers gain access to the downtown urban centre. Family moving costs were reduced, time was saved and conveniences enhanced. For instance, in the suburbs, an automobile is virtually essential, as many social/cultural events take place "in town".

A builder in the region took up the McGill concept and adapted it to produce an initial project of 87 houses in the Pointe-aux-Trembles neighbourhood in Montreal's east end. The homes, including the lot and infrastructure, sell from \$76,000 and the first 80 were sold in the space of three weeks. CMHC insures loans for some purchasers.

Redevelopment of Land — Benny Farm/Connaught-Westmore

Benny Farm is a real estate complex made up of 64 buildings, each with six units, spread over 16 acres of land. Built in 1947-48 to house war veterans, the land was occupied at the time by a Mr. Benny in the Notre-Dame-de-Grâce neighbourhood, a residential area in the west-centre part of Montreal. Connaught- ▶

Westmore is a project of 28 duplexes located about 2 kilometres west of Benny Farm.

Last March, at a news conference held at Montreal Branch, the Honourable Jean Corbeil, representing the Honourable John McDermid, announced the beginning of a series of consultations with tenants within these projects and other local residents as part of the redevelopment of housing projects belonging to the federal government.

In two days following this announcement, about 35 municipal employees met with more than 87 per cent of the tenants at the site, making them aware of the project, responding to questions and noting tenants' concerns — which were relayed to Guy Bossé, Project Manager. The project office was set up nearby from June 1st, and the countdown has begun. ■



One of the models adapted by the builder of Maison évolutive, designed by the School of Architecture at McGill University. Higher structures reduce the need for land.

Toronto

by Allison Millar

In a complex urban environment, housing is the focal point on which everything else is balanced. Solving the housing crisis means enhancing a community, not just building units.

CMHC's approach to the development of surplus lands for housing is part of the federal government's commitment to meet the housing needs of Canadians while at the same time to exercise sound economic management.

Considerable pressures exist in the Toronto real estate market. One of the constraints to developing affordable housing is the lack of suitable land. CMHC and the federal government have been looking at federal sites in the Toronto area that could be freed up to address this need. Some examples follow.

Downsview

In 1988, more than 50 hectares of land on the southwest corner of the Canadian Forces Base Toronto were declared surplus by the federal government. On this site in Downsview, the federal government, through CMHC, plans to build approximately 5,000 rental units to house a new community of between 10,000 and 12,000 people. Once this community is developed, CMHC

will have created a "new town" equal to the size of the towns of Cobourg, Collingwood or Orangeville.

As the land developer, CMHC will undertake the necessary planning and engineering studies, discuss land servicing with the municipalities of North York and Metro Toronto, develop a concept plan for the neighbourhood, and obtain zoning and subdivision approvals.

Both the private sector builder, who builds market housing, and non-profit housing groups will find a place in the Downsview community. This means that in addition to market housing, there will be a wide range of housing types planned. This will include innovative hous-

ing for senior citizens, single parents and persons with disabilities.

CMHC hopes that development of the Downsview community will be an example of how several levels of government can work together to help solve the shortage of land for housing in Toronto while creating a vital neighbourhood.

grated community, providing for up to 2,500 new homes for families of various income levels. At least 25 per cent of the homes will meet the needs of first-time home buyers, senior citizens and persons with disabilities.

With CMHC as the land developer, the new community will be developed in co-operation with the City of Vaughan, York Region and the Government of Ontario.

The planning consultants, Weston and Associates, are hosting public consultation sessions, with discussions aimed at generating community input and support.

commercial office space. The site consists of about 3.7 acres south of Highway 401. By Toronto standards, the site is considered underdeveloped. The Toronto office, a 29,000 square foot, three-storey brick building, built in the 50s, sits in the middle of the property.

The current plan calls for about 150 assisted non-profit or co-operative dwellings, 120 seniors' retirement dwellings and a commercial office building — a portion of which will accommodate CMHC's Toronto branch office.

Proposal calls for development of the site drew five formal proposals. The successful proponent, Antrex Group of Toronto, will work closely with the City of North York, other authorities and the community to ensure that all requirements are met.

This new integrated redevelopment is a fine example of how the federal government, through CMHC, is showing leadership and creativity in better using existing resources.



Downsview, Ontario.

Vaughan

In October 1989, the federal government released approximately 43 hectares of land in the town of Vaughan, just north of Metro Toronto. The land released is expected to create a new, inte-

Redevelopment of the Toronto Branch Site

CMHC's landmark Toronto Branch office site on Lawrence Avenue West is being redeveloped into a mixed-use community of social housing, senior housing and

These developments are being carefully planned with CMHC's Land Management team located in the heart of Toronto. With CMHC taking a leading role in the overall design, our intention is to build model, integrated communities — where people can be part of the city, not apart from it. ■

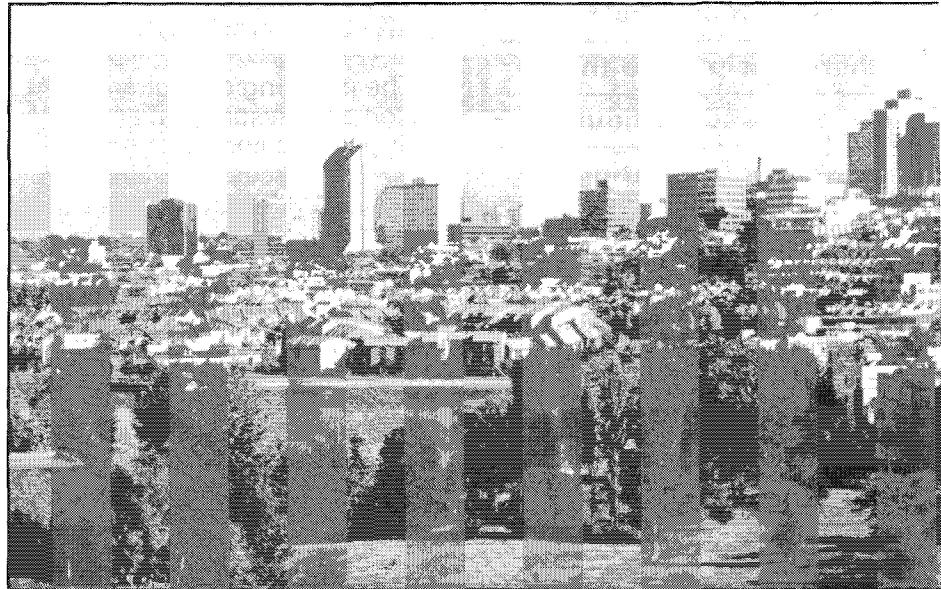
Vancouver

by Michael Young, Don Hazleden, Rho Tuttle and Susan Fowler
Photos by Harold Kelly

More and more urban
Canadians are starting to consider the importance of their urban cultural heritage by, amongst other things, preserving historic and other architecturally significant buildings. Vancouver is no exception and the Branch is working to meet these new challenges.

Over the past few years, NHA financing has been used in the redevelopment and financing of several older hotels in the downtown eastside, including the acquisition of the old New World Hotel by Luma Native Housing Society. That hotel had clearly seen better times and in fact was, at one time, home to the Imperial Japanese Embassy.

Currently, we are discussing with the City of Vancouver the redevelopment and financing of a large older home in the Marpole area which the Abbeyfield Society is planning to redevelop into a community seniors home. The building, built in the 1920s, is a class A heritage structure protected by the City of Vancouver and was, in its earliest days, the children's hospital of Vancouver. For many years the building suffered creeping neglect and slow decay as a boarding home. Interestingly, the proposed



False Creek, Vancouver.

new Abbeyfield Home, if developed, will be insured by straight Section 6 NHA mortgage insurance.

False Creek
To the south of the downtown peninsula lies a long narrow inlet of the sea known as False Creek. Up until 1970 the area was ringed with heavy industry — shipbuilding and lumber mills on the south side and rail yards on the north side. In the 15 years from 1975 to 1990 the south side was transformed by the City of Vancouver, in conjunction with private and third sector developers, into a dramatically successful housing environment.

In total, over 5,000 housing units were developed, much of it under the old 56.1, 15.1, ARP and CRSP programs. The federal government also provided \$15 mil-

lion to redevelop the water's edge into a highly successful seawall walkway and park. The challenge for today and tomorrow has shifted to the north side of False Creek where the Concord Pacific Corporation plans to develop 10,000 housing units. We expect that CMHC will be involved as partners with the Government of B.C. in the social housing to be developed.

We also expect to get involved in insuring the rental market component which could develop in the area. The bulk of the site will be developed as condominiums with prices in the one-quarter to one-half-million dollar range. These prices are a testament to the quality of the urban environment created on the south side, which was the genesis of the Creek's development.

Inner City Co-ops

Vancouver is a city of neighbourhoods. Although the city is predominantly single family housing there are significant pockets of multi-family medium- and high-density housing. We have found many of these areas to be ideal for the development of social housing over the years. In many cases the high cost of inner city land has had to be offset by leasing the land at a reduced cost from the City of Vancouver. However, in most cases the co-ops own the land outright.

There have been many approaches to designing for family living in an inner-city environment and Vancouver offers a designers' showcase of most of the different variations. Each design responds in different ways to the site, the neighbourhood context and the streetscape in which it fits. The result is a rich variety of housing and living arrangements, with something for everyone.

Equity Co-ops

In recent years there have been several conventionally-financed equity co-ops within greater Vancouver. All of them typically ended up with conventional financing, usually with a loan-to-value ratio in the 50 per cent range, and generally were for a product which competed with the "upper end" condominium market. However, they did reflect "a break" from normal market-driven prices in that initial acquisition was at cost and subsequent resales took place at something

less than current market value, usually 75 per cent of the market at the time of sale.

The Branch is now actively working with two resource groups in Vancouver to develop equity co-ops; one of these groups is proposing a starter home project with high-ratio financing. There are some interesting underwriting problems associated with this type of product, for example, having to take title to an individual unit and then subsequently being able to resell it on the open market without restriction. The Branch is discussing possible solutions, including the placing of a registered strata plan which would enable the registering of individual mortgages against an acquired unit if need be.

Affordable Housing

The Vancouver Branch is reviewing the provision of standard mortgage insurance to Vancouver Land Corporation (VLC) Properties Limited to facilitate the financing of its projects.

This is a unique program using land leased from the city at preferred terms which creates more affordable units in a city where vacancy rates have been historically low.

VLC is owned 10 per cent by the City of Vancouver and 70 per cent by B.C. Union Pension Funds; its mandate is to develop 1,200 new rental units each year.

VLC will retain ownership of all units developed and manage them on an ongoing basis, at the same time covenanting to maintain its units as rental units, thereby ensuring tenure to its tenants. Generally, rental increases will not exceed the consumer price index. Projects under construction at the present time include 640 units; 269 units will be ready for occupancy before the end of 1991 and 371 before 1992. Numerous other projects are currently before council, awaiting building development permits.

Floating Homes — The Ultimate in West Coast Waterfront Living

Imagine living in surroundings where you can enjoy the tranquility of nature and have the convenience of living at the geographical centre of the Lower Mainland.

Floating homes are not a new lifestyle concept on the west coast; however, the introduction of Chattel Loan Insurance has allowed us to participate in the financing of this unique project.

The Branch is currently looking at insuring units in a new subdivision on the Fraser River (including Richmond) known as Brightwater Maritime Village. The entire village consists of 28 pier homes and 49 water lots, with southerly river exposure and spectacular mountain views.

Only in Vancouver, you say — pity! ■

Canoe Pass floating home village.





PLACES WE SERVE ...

Ottawa Branch

Branch Manager Arthur Lacroix thinks it's just great being so close to National Office. Staff in other branches may wonder whether it is more advantageous being so close, or are there disadvantages?

Arthur Lacroix likes the proximity which allows for good relationships and easy information exchange. He says that National Office does not take undue advantage of the fact that Ottawa Branch is a 20-minute drive away to test out all kinds of new ideas. In fact, many probably lean the other way, so as not to put any more pressure on the Branch than all others face.

Of course, usual protocol is observed with regard to any contacts, but Arthur sees it the other way: all that National Office expertise is just a few minutes away.

The public is not always aware of the difference, so some enquiries go to National Office. Local business is still local business, but media enquiries often tend to be national.

So how do the staff like working at Ottawa Branch? One



Manager Arthur Lacroix became acquainted with Santa Claus last Christmas!

advantage relates to the career progression opportunities that arise at National Office. Employees may take advantage of opportunities without having to physically relocate their family. Many former Ottawa Branch employees have furthered their careers at National Office.

Programs

Ottawa Branch does a bit of everything, using the full range of CMHC programs. The service

area is the easternmost part of the Province of Ontario, with the portion along the St. Lawrence handled from Kingston Office, which reports to the Ottawa Branch. There is a mix of urban and rural needs, plus a couple of unusual situations: Ottawa Branch may be the only office to provide services outside the province, and to require delivery of services on a roundabout route through an American state!

RNH in NWT

The Inuit Non-Profit Housing Corporation operates in the Northwest Territories, with clusters of units in small areas within the Eastern Arctic.

The organization had a need to provide services to people coming from the NWT to the Capital Region urban environment for training. Wishing to obtain properties that could be rented to these visitors, they approached CMHC for help through the Urban Native Housing Program. The Inuit organization moved their office to Ottawa and dealt with the local housing needs here, whereas units in the northern locations had been administered by CMHC Edmonton. Portfolio Management Manager Gilles Philippe explains it this way: "This administration eventually became too cumbersome, and since their administration took place in Ottawa, CMHC decided to handle all this business at one location."

People have major cultural differences to face when moving from a tiny Arctic community to a major centre like Ottawa, so 80 per cent of the homes in use are in close proximity to one another, allowing tenants easy contact with each other. The administrating office follows their duties closely and spends money wisely. Tenant counseling is provided for residents.

Now, there are 60 units in the Ottawa area, and just over half as many in the NWT. The project is growing gradually.

Akwasasne

The other interesting situation is the Akwasasne (St. Regis) Mohawk Reserve, which straddles parts of Ontario, Quebec and New York State. Once handled by Longueuil Branch, housing needs now come under the jurisdiction of Ottawa Branch.

Dwayne Johnston, Program Officer, Social Housing, has handled two recent projects on the Reserve, a 30-bed seniors rest home in the Quebec part and 34 units of family row housing on Cornwall Island, Ontario. It was the first of these two projects that produced unique operating headaches!

Dwayne said that to get to the site for the seniors project, in the Quebec part of the Reserve, it was necessary to cross from Ontario into New York State, then

come back. This caused difficulties with tendering, as deliveries had to clear U.S. and Canadian customs. Probably due to the limited awareness of customs regulations on both sides, tenders came in about twice as high as they would have been if the construction had taken place anywhere else.

The Reserve Housing Manager is Betty Nanticoke, who has taken a RRAP Skills Training Course at Humber College in Toronto. "She is always good to deal with," says Dwayne.

headed by Secretary Joanne La Haie, Market Monitoring System Clerk Joanne Roberts, and Underwriting clerks Julie Bourgon and Valerie Dupuis has encouraged many people to take soft drink cans home to their recycling "blue boxes". The Branch does not have any more styrofoam cups as each person owns a CMHC mug, and they hope to co-operate with other tenants in the office complex with regard to paper recycling. At present, companies say they don't have enough paper.



Ottawa Branch staff in May.

Staff

On the whole, the staff of almost 40 is fairly constant, but some have worked in other CMHC locations.

Manager Arthur Lacroix has held several positions, but his last three appointments in Hull Branch, National Office, and Ottawa Branch were made without physically moving his home!

The staff show a keen interest in recycling. A committee spear-

The office is in pleasantly landscaped surroundings near the Queensway, a cross-town expressway, making it easy to get anywhere in the service area.

Do they mind being so close to National Office? Not a bit. ■



OTTAWA A Capital City

When one-third of the entire CMHC staff works in Ottawa, it may seem a little redundant to discuss this city as a place to live. Consider, however, that with so many CMHC jobs in the city, the chances of a field office employee moving to Ottawa are greater than to anywhere else.

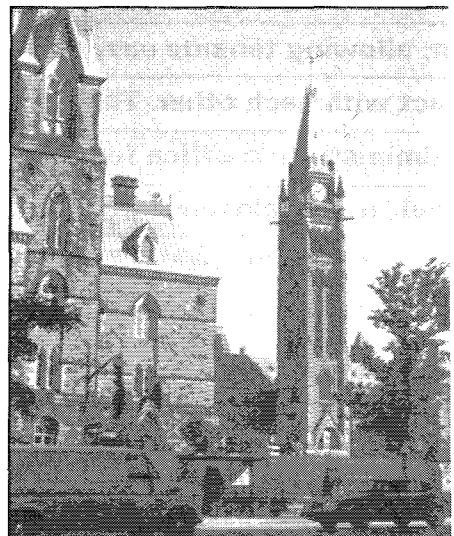
Most Canadians have mental images of Ottawa, even if they have never visited. They see the gray stone Parliament buildings with green copper roofs; or civil servants skating to work along Canada's longest skating rink, briefcases under their arms; or fields of tulips in brilliant colour each spring, a reminder of the gratitude of the Dutch people; or perhaps Rideau Hall and the ceremonial parade route, along which visiting heads of state drive under the watchful eyes of Mounted Police and television cameras in almost equal numbers!

But are these sights the "real" Ottawa? Yes and no. They are

there, but all except the flowers tend to be taken for granted by locals, some of whom have never even toured the Parliament Buildings. They see the Rideau Canal as just another waterway to cross, and state visits as commuting nightmares since traffic is diverted all over the place. In fact, many of Ottawa's attractions are seen as being for tourists and visitors, although the several museums provide a common gathering place especially for single parents taking children on an outing.

Ottawa's History

The Ottawa River, which divides Ontario from Quebec and Ottawa from Hull, was visited by Europeans in 1610. Many famous explorers passed by the area that is now Ottawa, including Samuel de Champlain, Jean de Brebeuf, Sir Martin Frobisher and Alexander MacKenzie. More numerous but less famous were the countless voyageurs moving up and down the river plying the fur trade. They left one legacy which



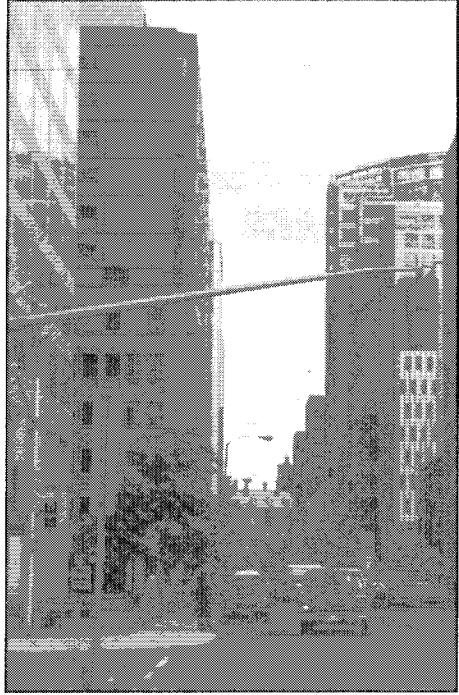
Ottawa's most famous buildings: Parliament Hill.

is still enjoyed today: the beaver-tail. This pastry dough was flattened and deep fried (probably in bear grease) at riverside and formed part of the voyageurs' staple diet. Today, locals and visitors alike buy beavertails enriched with sugar, cinnamon or lemon. Hundreds were even sent to our troops in the Persian Gulf!

Ottawa is the only national capital in the world to have a working farm within its city limits.



The earliest settlement was on the Hull side of the Ottawa River. An American named Philemon Wright moved his family and a team of workers in to harvest the readily-available lumber. Other tradespeople came as well, to found Wrightville.



Downtown Ottawa — where the public and private sectors mingle.

During the War of 1812, the British were concerned about the safety of shipping on the St. Lawrence River, and commissioned Lt. Colonel John By of the Royal Engineers to build a strategic military naval route (the Rideau Canal) linking Upper and Lower Canada. Bytown was the settlement at the end of the canal, and it grew as workers from Britain and Ireland were attracted by the prospect of work, as were French Canadians from downriver. The population reached 1,000

during the first year of construction, and the names of many of the early residents can be found today, including Nicholas Sparks (Sparks Street) and Braddish Billings after whom both a museum and a shopping centre were named.

Site of Government

Bytown became the City of Ottawa in 1855, when five cities were being considered as the seat of government: Quebec City, Montreal, Kingston, Toronto and Ottawa. Ottawa was everyone's second choice — the only consensus reached, and Queen Victoria officially announced the decision in 1858.

The Ottawa Tribune noted at the time that "Ottawa is now destined to advance with rapid strides on the road to prosperity."

Ottawa Today: A Great Place to Live

Many people who have moved to Ottawa to work have been surprised at how much they enjoy the area, surprised at the number of municipal governments, surprised at the amenities and at the complexity of the bus fare system.

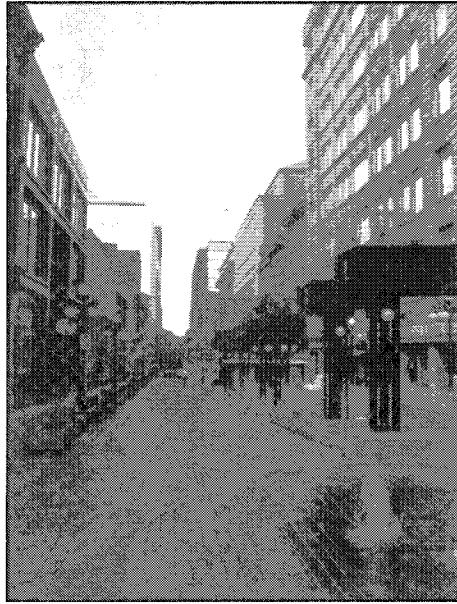
There are six major enclosed shopping centres in the

area, plus countless smaller centres and more across the Ottawa River in Quebec.

For those who want more,

Montreal is a two-hour drive away and Toronto is about five hours by either

car or train. Upstate New York is an hour away, and merchants there seek business aggressively.



Sparks Street, named after an early resident, was one of the first Canadian streets to be closed to traffic. An original "shopping mall", the Sparks Street Mall now attracts mostly tourists and office workers on lunch break.

School opportunities in both French and English are excellent, with two universities and a community college, as are sports facilities that include boating on two rivers, year-round tennis courts, and skiing only a 20-minute drive from the city centre. Countless restaurants feature the cuisine of many countries.

Ottawa is not recession-proof, and government downsizing in recent years has reduced the stability of the job market, but inhabitants recognize that there are many others who are worse off.

The region's bus system is efficient at moving people in and out of city centre in rush hours, less good at moving them from one suburb to another.

National Office, like most branches, is a friendly place with an active Rec Club, social events, community activities, modern office facilities and lovely grounds. And it's big, but not impersonal! ■



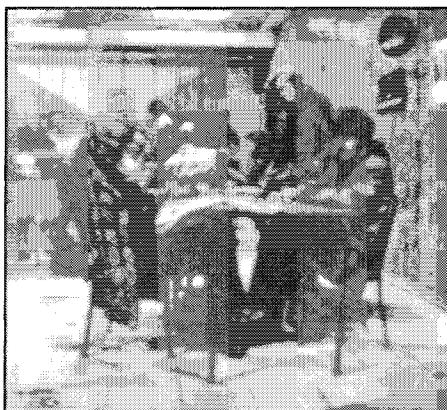
LIVING Our Values

Earlier this year Gilles E. Girard, Senior Vice-President, Insurance and Asset Administration, addressed members of the Ottawa chapter of the Planning Forum. His topic was "Leadership and Strategic Management in Periods of Financial Restraint." He talked about the strategy CMHC followed to transform the once heavily indebted Mortgage Insurance Fund into a healthy, self-sufficient operation. He also had a lot to say about the corporate values and employee commitment that made the turnaround happen. Some points from his speech:

CMHC's ability to adapt successfully to change derives in large part from the values, culture and management philosophy that drive the organization.

- In times of budgetary restraint, innovation and entrepreneurship (besides sound management) are especially important. More effective measures must be devised and implemented. CMHC's capacity for change derives from its employees. In order to develop and use it, the Corporation has to do more than simply promulgate its mission and goals: it has to support employees in translating values into action and results.

- CMHC is committed to providing quality products and services to its clients and to promoting increasing employee involvement and empowerment. We strive to ensure employees know the Corporation and their particular place in it. We then give them the support and latitude necessary for them to get on with their jobs.



"Afternoon in Shelter 454" by John Benn.

- In constructing and following through on the strategy to revitalize the Mortgage Insurance Fund, the essential leadership was provided by the President, board members and other executive members, who encouraged open discussion, innovation and risk-taking. As a result, the whole MIF operation has taken on a re-energized and more dynamic character. It has become more businesslike and

client-oriented. A critical factor in all this was employees — their skills, dedication and enthusiasm.

- Four things made the difference
 - 1) We had a clear vision for MIF and knew how it should operate.
 - 2) We had the necessary leadership and support from those at the top.
 - 3) We enhanced our competitive position through innovative measures and improved service to clients.
 - 4) We empowered our employees to take the initiative required to further our goals.

In other words, we went back to the basic values and practices that have always served CMHC well. We sought to advance the Corporation's primary mission (i.e., to improve the housing and living conditions of Canadians), to involve our employees every step of the way, to work cooperatively with our clients and other interested parties, and to lead the way toward change and improvement. ■



RAISING CMHC's Visibility in Laval

During this decade, one of the Corporation's objectives is to increase its visibility with the general public, this visibility having decreased in recent years, especially with younger clients.

The Laval Branch's involvement in reaching this objective was expressed in part in 1991, through its second successive

participation in the Salon de l'Industrie et du Commerce de Laval. This event grouped together more than 70 exhibitors in the fields of housing, renovation, recreation and services.

The ten-day exhibition took place at the beginning of May in the Carrefour Laval, a major business centre patronized by 350,000 persons per week.

Visitors showed much interest in the Corporation and its products. They were eager to reply to our survey on their knowledge of CMHC and receive our publications to learn more about housing.

Our business development officer co-ordinated the event and employees from various office departments ensured adequate representation.

We believe that this initiative by the economic programs group contributes not only to increasing our corporate visibility, but also allows our employees to become familiar with the new information role that the Corporation expects to emphasize more and more.

Conscious of the importance of our information role in our community we expect to continue in this path as it is these efforts which, combined with those of other offices, will enable the Corporation to continue to exercise an essential role in housing. ■



◀ Business Development Officer Suzanne Séguin talks with client.



A FUN MOVE in Kitsilano

by Gary Hiscox

World War II veteran Phyllis Ebel became the first person to move in a CMHC initiative to use land more effectively, marking a tangible step toward the redevelopment of the veterans' housing in Kitsilano, Vancouver.

Our former minister announced the start of the consultation process in March 1990. This led to the redevelopment of 349 dwellings for veterans along West 4th Avenue and West Broadway. These one-, two-, and three-bedroom units were built in 1946 — little rental accommodation was available at the time — to provide housing for service men and women returning from the war. The homes were built by a group of enterprising realtors and were taken on by CMHC, which continues to provide management services to this day.

The homes have been generally well looked after, but are

no longer suitable for residents whose average "head of household" age is 68 years. Many have difficulty in managing the stairs, and find it noisy when grandchildren live or visit next door.

This initiative is one of a number being undertaken by the Land Management Group whereby federally-owned lands are used more effectively.

The consultation process, undertaken at the beginning of the project, involved detailed discussions with the residents to determine their housing needs, as well as to allay their fears of moving from homes in which they had lived for almost all their married years and where many had raised their families.

The 16 sites occupied by these units are in a prime location — close to jobs as well as excellent transit and community facilities — and are considered underutilized in terms of existing zoning by-laws. The redevelopment of all 349 dwellings presents an excellent opportunity for the federal government to provide more suitable housing for an aging population while using the lands more effectively for socially-mixed housing. To do this, CMHC has to provide new, higher density housing for its residents so that the balance of the lands can be made available to address local housing needs.



Although the minister assured all residents that they would be provided with new housing under the same financial terms they presently enjoyed, some were uncertain and had many questions which were addressed in a positive, forthright and supportive manner.





Workshops were developed and a handicapped-accessible community office set up in the neighbourhood so residents and other interested people could drop by to ask questions or to seek clarification of answers already provided. The office turned out to be a popular place for residents to enjoy a friendly chat and a hot cup of coffee.

A relocation and redevelopment strategy developed for implementation over a six-year period required only the first 21 families to move twice. This strategy was discussed with residents, endorsed by them, and confirmed by the minister in October 1990 at a celebration with residents under a tent at one of the sites.

Design work on the first of the six projects began immediately and plans were developed to relocate the 21 families living on the site proposed for the initial project. Vacancies in the housing stock have been bankrolled over the months since the project was first announced. A workshop was held with the 21 families to discuss the move and to have them develop for themselves a set of criteria to determine which families would receive which of the available vacancies. Mrs. Ebel volunteered to be the first to move. She was visited by the mover, Jim McNeil, to view her household effects and to chat about what was involved.

Boxes arrived and Mrs. Ebel started to sort through possessions accumulated over the 15 years she had lived in her apartment. Packing brought back a flood of memories of a rich and positive time, such as her employment in an insurance adjuster's office, singing with her sister in a local nightclub, raising her son (who now plays rugby for Canada). Veterans housing has provided a safe and secure home for Mrs. Ebel. ■

On moving day, Laurie Boucher, a Tenant Liaison Officer with CMHC, took Mrs. Ebel to her new home where they were met and welcomed by a number of new neighbours. Goodwill messages arrived from the Honourable Kim Campbell, her local Member of Parliament. Everyone shared in a house-warming party while Jim Harkin, CMHC's resident caretaker, turned on the furnace and answered a host of questions from Mrs. Ebel.

The furniture arrived soon after well-wishers left and Mrs. Ebel began to unpack. She reflected on the day's events:

"I felt really lonely on the last night in my own place and when I woke up this morning, but it has been a wonderful day. I was thrilled when everyone came to my new home to welcome me. I was thinking about how I could introduce myself and now it has all happened. I never thought moving could be such fun."



The 21 moves were completed by the end of March 1991. Consultant architects have completed their work and construction has started on the new building to herald a new home for Mrs. Ebel — her third in just over a year. ■



FRAN GIRODAT celebrates **35 years at CMHC**

Fran Girodat marked her 35th anniversary with CMHC on April 16, 1991. A special luncheon was held in her honour, which included a cake decorated with the CMHC logo. In attendance were Ken Holder, General Manager of Ontario Region; Peter Friedman, Branch Manager of Hamilton Branch Office and countless Kitchener Office co-workers. Fran was given a dozen long-stemmed roses and a floral arrangement, as well as congratulatory mes-

sages from fellow CMHC employees; John Reimer, M.P. for Kitchener Riding; Mayor of Kitchener Domenic Cardillo; and the Minister of Housing.

Of course there was reminiscing of the past 35 years, with Fran recalling how she first began her career with CMHC. She was too young to sign applications for the purchase of land and had to have another CMHC employee witness her signature. ■

Ken Holder, General Manager of Ontario Region, presenting CMHC's anniversary plaque to Fran Girodat, Program Officer for Kitchener Office.



Did You Know That ...

... CMHC is strongly committed to the Employment Equity Program, and is a recognized leader in the field. What actions can you take to help us stay there?

... CMHC has produced a brochure entitled "Employment Equity at CMHC". Have you read it yet?

... If you are a Native, a member of a visible minority group or if you have a disability, you can help the Corporation and your peers by self-identifying. Have you signed the CMHC 2856 form?

... Women represent 79 per cent of all permanent full-time employees earning between \$20,000 and \$25,000 per year.

... Although 56 per cent of regular CMHC employees are women, only 23 per cent of them hold positions in levels 9 to 13.

... CMHC is offering "*Tilting at Windmills*" attitudinal training program to heighten awareness about persons with disabilities.

... One in every 19 people in the Canadian labour force has a disability, and one in every 39 regular CMHC employees has a disability. ■

perspective

volume 26 juillet 1991



La SCHL revient à ses valeurs et à ses pratiques fondamentales (voir la page 10).

SCHL perspective

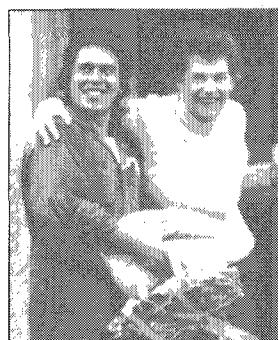
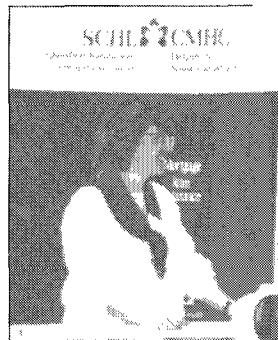
Journal publié périodiquement pour les employés de La Société canadienne d'hypothèques et de logement. Veuillez adresser vos articles ou toutes communications et suggestions relatives à la rédactrice en chef de *Perspective*, Centre des relations publiques, Bureau national.



Danielle Allard, Directrice, Plans et lignes de conduite en matière de ressources humaines, présente un tableau à Gilles E. Girard.

Sommaire :

Point de mire sur les centres urbains :	
Montréal	1
Toronto	2
Vancouver	4
Les endroits que nous desservons ...	
La succursale d'Ottawa	6
Ottawa une ville capitale	8
La mise en application de nos valeurs	10
Laval : résultats visibles	11
À Kitsilano, on déménage	12
Fran Girodat célèbre 35 ans à la SCHL	14



Canada

POINT DE MIROIR SUR LES CENTRES URBAINS Montréal

par Pierre Vinette

Les besoins en logement dans une ville comme Montréal sont multiples et, comme il y a pénurie de terrains propices à la construction résidentielle, les façons de combler ces besoins ne sont pas toujours évidentes.

Le présent article vous présente quatre initiatives récentes en matière de logement dans lesquelles la SCHL est impliquée directement ou indirectement.

Le manoir Louisianne, situé à l'est sur la rue Sherbrooke, à quelques rues des installations olympiques, du jardin botanique et du golf municipal, est une résidence pour personnes pré-retraitées ou retraitées autonomes qui pourra accueillir 100 personnes en occupation simple ou double selon les besoins de chacun. Les chambres seront luxueuses (1,200 \$/mois approx.), très bien insonorisées et confortablement meublées.

C'est un édifice situé dans un quartier à vocation résidentielle permettant aux résidents de profiter d'un environnement relativement paisible tout en ayant facilement accès au centre-ville par le métro ou aux multiples services

offerts dans le quartier. La SCHL a souscrit l'assurance hypothécaire pour ce projet.

L'École, comme nous l'appelons familièrement, c'est la Coopérative d'habitation «Le papillon» du sud-ouest. Cette coopérative d'habitation a obtenu que la Commission des écoles catholiques de Montréal lui cède, par bail emphytéotique d'une durée de 63 ans, une école, une résidence et leurs terrains qui n'étaient plus requis pour fins d'enseignement ou autres besoins de la CECM, afin de convertir les bâtiments existants en immeubles à logements et créer de nouveaux logements sur les terrains excédentaires.

La coopérative a obtenu un prêt de 4,809,000 \$ pour réaliser son projet qui regroupera 57 logements, de une à trois chambres à coucher, répartis en trois édifices. La nouvelle construction, qui compte 12 logements, est complétée et les premiers coopérants y sont installés. Les travaux de conversion/rénovation de l'intérieur des vieux édifices sont complétés. À l'extérieur, les travaux vont bon train et devraient se terminer durant le

cours de l'été. Cette coopérative a bénéficié du Programme COOP-PHI de la Société.

La Maison évolutive. Le Programme de la Maison abordable de l'École d'architecture de l'Université McGill, qui a bénéficié d'une subvention à la recherche de la SCHL, a abouti sur un concept de maisons en bandes à façades étroites (14 pieds) permettant de réduire au minimum les coûts d'acquisition de terrains, les coûts d'aménagement, les coûts de construction, les coûts de commercialisation, les frais généraux et les bénéfices.

Ce concept a été développé afin de permettre l'accès à la propriété dans les grands centres urbains à des premiers acheteurs qui désirent habiter relativement près du centre-ville, question d'abaisser les frais de déplacements de la famille, le temps qu'on y consacre et aussi, question de commodités (1- en banlieue, l'auto est obligatoire ou presque; 2- tous les événements sociaux-culturels importants ont lieu «en ville»).

Un constructeur de la région a repris le concept développé par McGill, l'a adapté dans son contexte commercial pour en faire un projet initial de 87 maisons dans le quartier Pointe-aux-Trembles, à l'extrême «est» de Montréal. Ces maisons se vendent à partir de 76,000 \$ (incluant terrain et infrastructure). Le constructeur en a vendu 80 en l'espace de trois semaines.

La SCHL assure les prêts pour certains acheteurs. ▶

Le nouveau bâtiment construit sur le terrain excédentaire de l'École se marie très bien avec les deux anciens édifices. L'aménagement paysager contribuera davantage à harmoniser le tout.



Redéveloppement de terrains — Benny Farm / Connaught-Westmore

Benny Farm est un complexe immobilier de 64 bâtiments de six unités de logement répartis sur 16 acres de terrains. Erigé dans les années 1947-48 pour loger les anciens combattants, il a été construit sur les terrains occupés à l'époque par la ferme d'un certain M. Benny dans le quartier Notre-Dame-de-Grâce, quartier résidentiel du centre-ouest de Montréal, d'où le nom évocateur du projet. Connaught-Westmore est un projet de 28 logements (duplex) situé à environ deux kilomètres à l'ouest de Benny Farm.

Le 21 mars dernier, l'honorable Jean Corbeil, alors ministre du Travail et ministre d'État (Transports), au nom de l'honorable John McDermid, ministre d'État intérimaire (Habitation), annonçait au cours d'une conférence de presse tenue dans les locaux de la succursale de Montréal, le début d'une série de



Un des modèles adaptés par le constructeur de la Maison évolutive conçue par l'École d'architecture de l'Université McGill, où on utilise davantage l'espace en hauteur pour économiser sur l'utilisation du terrain.

consultations avec les locataires de ces ensembles d'habitation et les autres résidents du quartier, dans le cadre du projet de réaménagement des ensembles d'habitation appartenant au gouvernement fédéral. Dans les deux jours suivants l'annonce faite par le ministre, quelques 35 employés du Montréal-Métro rencontraient

plus de 87 p. 100 des locataires, sur le site même, afin de les sensibiliser au projet, répondre à leurs questions et prendre note de leurs préoccupations pour les transmettre à M. Guy Bossé, directeur du projet. La direction du projet a pignon sur rue à quelques pas du site depuis le 1^{er} juin. Le compte à rebours est commencé. ■

Toronto

par Allison Millar

Dans un milieu urbain complexe, le logement constitue le point central autour duquel gravitent les autres aspects de la vie. Résoudre la crise du logement suppose non seulement la construction de nouvelles habitations, mais aussi l'amélioration de la vie communautaire.

L'approche de la SCHL de permettre la construction de logements sur des terrains excédentaires fait partie des engagements du gouvernement fédéral de répondre aux besoins des Canadiens concernant le logement tout en exerçant une saine gestion économique.

Le marché du logement de Toronto subit des pressions considérables. La pénurie de terrains adéquats est l'un des principaux

obstacles à la construction de logements abordables. La SCHL et le gouvernement fédéral ont étudié les terrains fédéraux dans la région de Toronto qui pourraient être libérés afin de combler ce besoin. Voici quelques exemples.

Downsview

En 1988, plus de 50 hectares de terrain à l'extrême sud-ouest de la base des Forces canadiennes de Toronto ont été déclarés excédentaires par le gouvernement fédéral.

Sur ce site de Downsview, le gouvernement fédéral a l'intention de construire, par l'entremise de la SCHL, 5 000 logements qui abriteront de 10 000 à 12 000 personnes. La SCHL créera ainsi une «ville nouvelle» d'une taille équi-

valente aux villes de Cobourg, Collingwood ou Orangeville.

En tant que promoteur, la SCHL entreprendra les études de planification et d'ingénierie nécessaires, discutera des services municipaux avec les municipalités de North York et du Toronto métropolitain, élaborera la conception du plan du quartier et obtiendra les approbations nécessaires concernant le zonage et les lotissements.

Les constructeurs privés, qui construisent des logements pour le marché, et les organismes sans but lucratif ont tous deux leur place à Downsview. Cela signifie qu'en plus des logements du marché, on prévoit une vaste gamme de types de logements, y compris des logements innova-

teurs pour les personnes âgées, les familles monoparentales et les personnes handicapées.

La SCHL espère que la création de la collectivité de Downsview sera un exemple de collaboration entre différents paliers de gouvernement en vue de résoudre la pénurie de logements à Toronto tout en créant un quartier viable.

familles de différents niveaux de revenus. Au moins 25 p. 100 des maisons répondront aux besoins des acheteurs d'une première maison, des personnes âgées et des personnes handicapées.

La SCHL agira comme promoteur et la nouvelle communauté sera créée en collaboration avec la ville de Vaughan, la région de York et le gouvernement de l'Ontario.

Weston and Associates, experts-conseils en matière de planification, tiendront des séances publiques de consultation dans le but d'obtenir les réactions et le soutien de la communauté.



Downsview, Ontario.

Vaughan

En octobre 1989, le gouvernement fédéral a cédé environ 43 hectares de terrains dans la ville de Vaughan, située juste au nord du Toronto métropolitain. On s'attend à ce que les terrains libérés permettent de créer une nouvelle communauté intégrée qui accueillera jusqu'à 2 500

Réaménagement du terrain de la succursale de Toronto

L'important terrain de la succursale de Toronto sur l'avenue Lawrence ouest fait présentement l'objet d'un réaménagement qui comprendra des logements sociaux, des logements pour personnes âgées et des espaces à bureaux commerciaux.

Il s'agit d'un terrain de 3,7 acres situé au sud de l'autoroute 401. Selon les normes torontoises, le terrain pourrait être mieux utilisé. Le bureau de Toronto, un immeuble en briques de 29 000 pieds carrés à trois étages construit dans les années 1950, occupe le centre de la propriété.

Le plan actuel prévoit environ 150 logements subventionnés, sans but lucratif ou coopératifs, 120 logements pour personnes âgées à la retraite et un immeuble à bureaux commercial, dont une partie servira aux bureaux de la succursale de Toronto.

Un appel d'offres pour le réaménagement du terrain a suscité cinq propositions formelles.

Le soumissionnaire choisi, le Groupe Antrex de Toronto, travaillera en étroite collaboration avec la ville de North York, les autres responsables et la communauté pour s'assurer que toutes les exigences soient respectées.

Ce projet de réaménagement est un bon exemple du leadership et de la créativité exercés par le gouvernement fédéral et par la SCHL pour une meilleure utilisation des ressources existantes.

Ces projets sont soigneusement planifiés avec le Groupe de la gestion foncière de la SCHL qui travaille au cœur de Toronto.

Avec la SCHL comme chef de file de la conception d'ensemble, nous avons l'intention de construire des communautés modèles et intégrées, où les personnes pourront vivre comme citadins participant pleinement à la vie de leur ville. ■

Vancouver

par Michael Young, Don Hazleden, Rho Tuttle et Susan Fowler
Photos de Harold Kelly

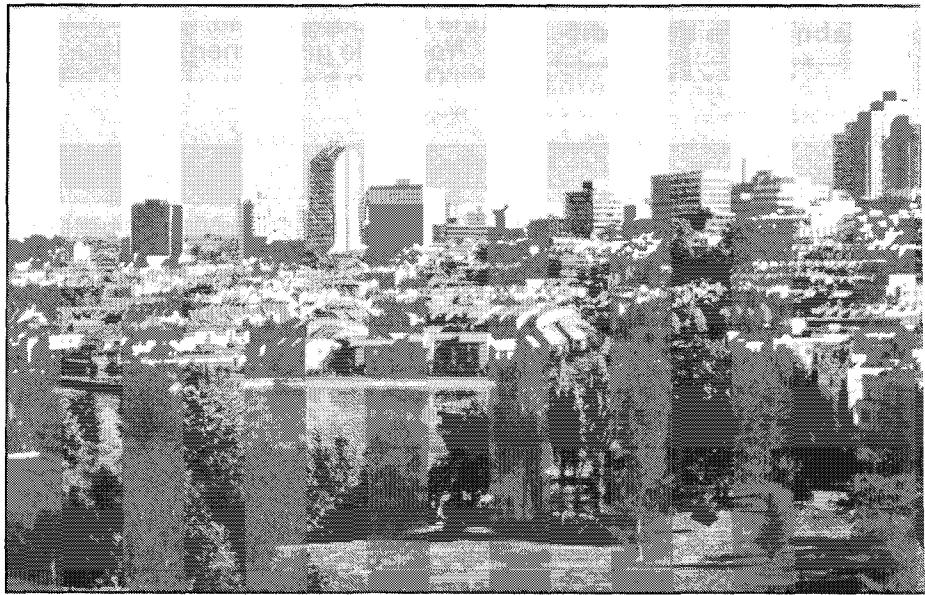
De plus en plus de Canadiens habitant la ville ont commencé à s'intéresser à leur patrimoine urbain en préservant, entre autres, les immeubles historiques et d'intérêt architectural. C'est vrai à Vancouver où la succursale participe à cet intérêt.

Au cours des dernières années, des fonds LNH ont servi à financer la rénovation de plusieurs vieux hôtels dans l'est du centre ville, y compris l'achat du vieil hôtel *New World* par la société autochtone de logement Luma. Cet hôtel avait connu de meilleurs jours et avait en fait abrité l'ambassade du Japon impérial.

Nous discutons présentement avec la ville de Vancouver de la rénovation et du financement d'une grande maison ancienne du quartier Marpole de Vancouver, que la Société *Abbeyfield* compte transformer en maison communautaire pour personnes âgées. Cet immeuble, construit dans les années 1920, est une structure patrimoniale de catégorie A protégée par la Ville de Vancouver; il a d'abord abrité l'hôpital pour enfants de la ville. Pendant de nombreuses années, l'immeuble a été gravement négligé et il a connu une lente décrépitude comme maison de chambres. Il est intéressant de souligner que le projet de nouvelle maison *Abbeyfield*, s'il se concrétise, sera protégé par l'assurance hypothécaire ordinaire en vertu de l'article 6 de la LNH.

False Creek

Au sud de la péninsule du centre-ville se trouve un bras de mer étroit et allongé connu sous le nom de False Creek. Jusqu'en



False Creek, Vancouver.

1970, des industries lourdes y étaient installées : on trouvait sur la rive sud des chantiers maritimes et des moulins à papier et sur la rive nord des cours de triage de chemin de fer. En l'espace de 15 ans, de 1975 à 1990, la ville de Vancouver, en collaboration avec des entrepreneurs privés et du secteur tertiaire ont transformé la rive sud en un secteur domiciliaire complètement réussi.

Au total, 5 000 logements ont été construits, la plupart dans le cadre des anciens programmes PALL et RCCLL, 56.1, 15.1. Le gouvernement fédéral a également fourni 15 millions \$ pour transformer les berges en promenade au bord de mer et en parc. Aujourd'hui et pour les années à venir, le défi s'est déplacé vers la rive nord de False Creek : la *Concord Pacific Corporation* prévoit y construire 10 000 logements. Nous prévoyons que la SCHL, en collaboration avec le

gouvernement de la C.-B., participera à la construction de logements sociaux.

Nous prévoyons également participer à l'assurance du marché locatif qui sera implanté dans ce secteur. La plus grande partie du site sera consacrée aux logements en copropriété, dont les prix varieront entre un quart et un demi million de dollars. Ces prix reflètent la qualité de l'environnement créé sur la rive sud et qui est à l'origine du développement de False Creek.

Coopératives au centre de la ville

Vancouver est une ville composée de quartiers. Quoique la ville compte une majorité de maisons individuelles, il existe des concentrations importantes de logements collectifs et de logements à haute densité. Nous avons constaté au cours des années que plusieurs de ces secteurs conviennent parfaitement

ment à la construction de logements sociaux. Dans plusieurs cas, le coût élevé des terrains au centre de la ville nous a obligés à louer les terrains à coût réduit de la ville de Vancouver, mais de nombreuses coopératives sont pleinement propriétaires de leur terrain.

Il existe de nombreuses approches au logement familial dans le centre des villes et Vancouver offre aux concepteurs une vitrine des variations possibles. Chaque concept s'inscrit dans le contexte du site, du quartier et de la rue où il se trouve. Le résultat est une riche variété de formes de logements et de modes de vie qui répondent à des besoins diversifiés.

Coopératives avec mise de fonds

Au cours des dernières années, plusieurs coopératives avec mise de fonds et financement conventionnel ont été créées dans le Grand Vancouver. Toutes ont typiquement opté pour le financement conventionnel, soit en général un prêt à environ 50 p. 100 de la valeur et pour un produit comparable au haut de la gamme du marché des logements en copropriété. Leurs prix se démarquent toutefois de ceux établis selon les lois du marché en ce sens que l'achat initial s'est fait au prix coûtant et que le prix de revente était inférieur à la valeur marchande, en général à 75 p. 100 de la valeur du marché au moment de la vente.

La succursale travaille présentement en étroite collaboration avec deux groupes d'entraide de Vancouver à mettre sur pied des coopératives avec mise de fonds. L'un de ces groupes met de l'avant un projet de premières maisons à taux élevé de financement. Ce type de projet pose des problèmes de financement intéressants, par exemple le fait de prendre possession d'unités individuelles pour ensuite les revendre sur le marché libre sans

restrictions. La succursale étudie différentes solutions, y compris l'élaboration d'un plan enregistré de copropriété qui permettrait, si nécessaire, l'enregistrement d'une créance hypothécaire individuelle contre l'achat d'un logement.

Logement abordable

La succursale de Vancouver étudie actuellement la possibilité de fournir une assurance hypothécaire ordinaire à la *Vancouver Land Corporation (VLC) Properties Limited* pour faciliter le financement de ses projets.

Il s'agit d'un programme unique qui utilise des terrains loués de la ville à des conditions préférentielles pour fournir plus de logements abordables dans une ville où les taux d'inoccupation ont toujours été faibles.

La VLC est à 10 p. 100 propriété de la ville de Vancouver et à 70 p. 100 propriété de la *B.C. Union Pension Funds*. Elle a pour mandat de produire 1 200 logements locatifs neufs chaque année. La VLC demeure propriétaire des logements et elle en assure la gestion, tout en s'engageant à ce qu'ils demeurent des logements locatifs, les préservant ainsi pour les locataires. Les

augmentations de loyer ne dépassent généralement pas l'indice des prix à la consommation. Les ensembles résidentiels présentement en construction comprennent 640 unités; 269 logements seront disponibles avant la fin de 1991 et 371 le seront avant 1992. De nombreux autres projets ont également été présentés au Conseil et sont en attente de permis de construire.

Les maisons flottantes : le nec plus ultra du logement riverain sur la Côte ouest

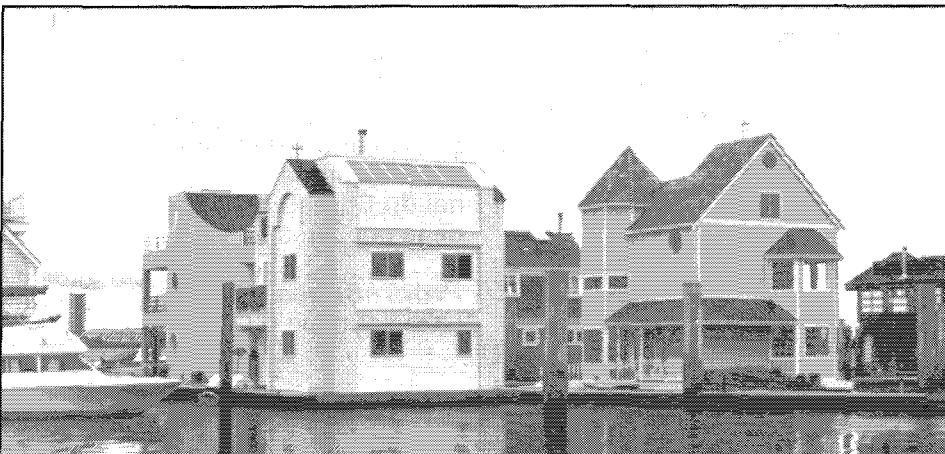
Imaginez vivre dans un environnement où vous pouvez profiter de la tranquillité de la nature et de l'avantage de vivre au centre géographique du *Lower Mainland*.

Les maisons flottantes ne sont pas une nouvelle façon de vivre sur la Côte ouest, mais l'introduction de l'assurance des prêts sur hypothèque mobilière nous a permis de participer au financement de ce produit unique en son genre.

La succursale étudie présentement la possibilité d'assurer des logements dans un nouveau secteur près de la rivière Fraser (qui comprend Richmond) et qu'on appelle le *Brightwater Maritime Village*. Le village est entièrement composé de 28 maisons amarrées et de 49 lots aquatiques tournés vers le sud de la rivière et avec une vue spectaculaire sur les montagnes.

Seulement à Vancouver, quel dommage! ■

Canoe Pass — un village de maisons flottantes.





LES ENDROITS QUE NOUS DESSERVONS ...

La succursale d'Ottawa

Le directeur de la succursale, Arthur Lacroix, se réjouit d'être si près du Bureau national.

Le personnel des autres succursales se demande peut-être s'il est avantageux d'être ainsi rapproché, ou si l'on ne court pas occasionnellement le risque de «servir de cobaye»?

Arthur apprécie cette proximité, qui facilite les bons rapports et l'échange d'information. Il dit que le Bureau national n'abuse pas du fait que la succursale d'Ottawa n'est qu'à 20 minutes d'automobile pour y expérimenter toutes sortes d'idées nouvelles. En fait, la tendance est tout probablement à l'opposé, car l'on ne veut pas soumettre la succursale à plus de pressions que les autres.

Il va de soi que les communications suivent les voies habituelles, mais Arthur retient un autre aspect : toute l'expertise du Bureau national est là, à faible distance.

Le public ne fait pas toujours la différence, de sorte que certaines demandes de renseignements sont adressées au Bureau national. Les affaires locales continuent d'être traitées au niveau local, mais les journalistes ont tendance à poser des questions d'envergure nationale.



Le directeur Arthur Lacroix a fait la connaissance du Père Noël, en décembre!

Et comment le personnel de la succursale d'Ottawa aime-t-il y travailler?

L'un des avantages touche les possibilités d'avancement professionnel qui surgissent au Bureau national. Une personne peut profiter d'une semblable occasion sans que sa famille doive déménager. Beaucoup d'anciens employés de la succursale d'Ottawa ont poursuivi leur carrière au Bureau national.

Un article distinct traite des particularités de la vie à Ottawa, qui s'appliquent tant au personnel du Bureau national qu'à celui de la succursale.

Programmes
La succursale d'Ottawa touche

pratiquement tout l'éventail de programmes de la SCHL. Le territoire qui lui est confié couvre l'est de l'Ontario. Le bureau de Kingston, qui relève d'elle, dessert la partie de ce territoire qui longe le Saint-Laurent. La succursale répond à la fois à des besoins urbains et ruraux, en plus de s'occuper de deux cas inhabituels : en effet, elle est peut-être le seul bureau à fournir des services à l'extérieur de la province et à devoir passer par un état américain pour fournir des services.

Le LRA dans les T. du N.-O.

La société de logement sans but lucratif des Inuit est active dans les Territoires du Nord-Ouest et exploite aussi des groupes de logements dans de petites localités de l'est de l'Arctique.

Cet organisme doit en outre fournir des services à des personnes venues des T. du N.-O. recevoir une formation en milieu urbain, dans la région de la Capitale.

Désirant obtenir des propriétés qu'il pourrait louer à ces personnes, il a fait appel à la SCHL, par l'intermédiaire du Programme de logement pour les ruraux et les autochtones. Il a ensuite déménagé son siège social à Ottawa et s'y est occupé de besoins locaux de logement, alors que les logements situés dans le Nord étaient administrés par la succursale de la SCHL à Edmonton.

Le directeur de la Gestion du portefeuille, Gilles Philippe, explique la suite des événements : «Cette façon de procéder est devenue peu à peu trop

incommode et, puisque l'administration avait lieu à Ottawa, la SCHL a décidé d'y centraliser l'activité.»

Pour les personnes d'une toute petite collectivité de l'Arctique qui arrivent dans un grand centre comme Ottawa, le choc culturel est brutal. C'est pourquoi 80 p. 100 des maisons utilisées sont à une faible distance les unes des autres, ce qui permet aux occupants de demeurer en étroite liaison.

Le bureau chargé de l'administration suit leur cheminement de près et fait un judicieux usage des fonds octroyés. Les résidents bénéficient d'un service de consultation.

Il existe maintenant 60 logements dans la région d'Ottawa et un peu plus d'une trentaine dans les T. du N.-O. On note une progression soutenue.

Akwasasne

L'autre situation intéressante a trait à la réserve mohawk d'Akwasasne (St. Regis), dont une partie se trouve en Ontario, une autre au Québec et le reste dans l'État de New York. La succursale d'Ottawa a pris la succession de celle de Longueuil pour répondre aux besoins de logement de cette réserve.

Dwayne Johnston, agent de programme affecté au logement social, s'est occupé de deux récentes initiatives, dans la

réserve, soit un foyer de 30 lits pour aînés, dans la partie québécoise, et 34 logements familiaux en rangée, dans l'île de Cornwall, en Ontario. La construction du foyer a occasionné des maux de tête vraiment inhabituels!

Dwayne a expliqué que, pour se rendre à l'emplacement désigné, dans la partie québécoise, il fallait traverser de l'Ontario dans l'Etat de New York, puis revenir au Québec. L'appel d'offres s'en est trouvé compliqué, car les matériaux devaient passer par la douane

Le directeur Arthur Lacroix a occupé plusieurs postes mais, pour ses trois derniers, à la succursale de Hull, au Bureau national et à la succursale d'Ottawa, il n'a pas eu à changer de domicile.

Le personnel montre beaucoup d'enthousiasme pour le recyclage. Grâce à un comité animé par Joanne LaHaie, secrétaire, Joanne Roberts, commis au système de contrôle du marché, ainsi que Julie Bourgon et Valérie Dupuis, commis à la souscription, les «boîtes bleues» de recyclage



Le personnel de la succursale d'Ottawa en mai.

des deux pays. Probablement à cause de la connaissance limitée des règlements douaniers, les soumissions présentées ont été à peu près deux fois plus élevées que si la construction avait eu lieu n'importe où ailleurs.

La directrice du logement pour la réserve est Betty Nanticoke, qui a suivi un cours sur le PAREL au collège Humber de Toronto. «Il est toujours agréable de travailler avec elle,» affirme Dwayne.

Personnel

Dans l'ensemble, le personnel de près de 40 employés est assez stable, bien que certains aient déjà travaillé pour la SCHL dans d'autres villes.

se gavent de polystyrène, chacun ayant maintenant sa propre tasse. Le comité aimerait collaborer avec d'autres locataires de l'immeuble de bureaux pour le recyclage du papier. Présentement, les compagnies disent que le volume de papier n'est pas suffisant.

Les alentours du bureau sont plaisamment aménagés, près du chemin de la Reine, une autoroute qui traverse la ville et facilite la communication avec la région à desservir.

Cela dérange-t-il le personnel d'être si près du Bureau national? Pas le moins du monde! ■

OTTAWA :

une ville capitale

Puisque le tiers du personnel de la SCHL travaille à Ottawa, il nous a semblé qu'il serait inutile de parler d'Ottawa comme lieu de résidence. En raison du nombre d'emplois de la SCHL à Ottawa, un employé des bureaux extérieurs a toutefois plus de chances de déménager à Ottawa que partout ailleurs.

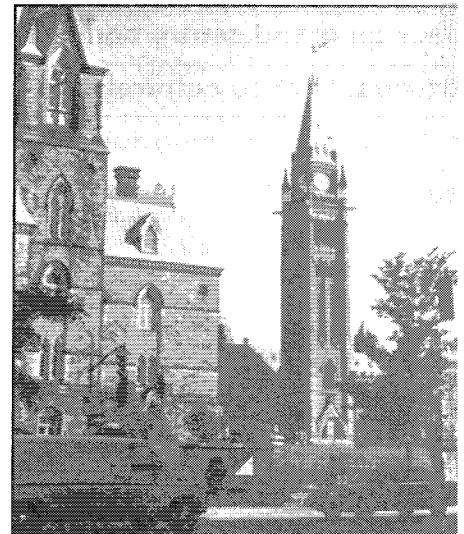
La plupart des Canadiens ont en tête des images d'Ottawa, même s'ils n'y ont jamais mis les pieds. Ils voient les édifices de pierre grise du Parlement avec leurs toits de cuivre vert, des fonctionnaires, la serviette sous le bras, qui se rendent au travail en patins sur la plus longue patinoire du monde, des champs de tulipes aux couleurs éclatantes du printemps qui rappellent la gratitude du peuple hollandais, ou peut-être encore *Rideau Hall* et le parcours cérémonial où défilent les voitures des chefs d'Etat en visite officielle, sous l'œil attentif d'un nombre presque égal de membres de la Gendarmerie royale et de caméras de télévision!

Mais ces images reflètent-elles le «vrai» Ottawa? Oui et non. Elles sont réelles, mais toutes à l'exception des tulipes sont prises pour acquis par les résidents, dont la plupart n'ont jamais visité les édifices du Parlement. Ils considèrent le canal Rideau comme un cours d'eau à traverser parmi d'autres, et les visites officielles comme un cauchemar pour ce qui est de la circulation, qui est détournée un peu partout. En fait, plusieurs des attractions de la ville sont considérées comme des attractions touristiques, quoique les musées servent de lieu de rencontre

aux pères qui emmènent leurs enfants en promenade.

L'histoire d'Ottawa

La rivière des Outaouais, qui sépare l'Ontario et le Québec de même que Ottawa et Hull, a été explorée par les Européens en 1610. Plusieurs explorateurs célèbres, y compris Samuel de Champlain, le Frère Jean de Brébeuf, Sir Martin Frobisher et Alexander MacKenzie, ont traversé le terrain qui est devenu aujourd'hui Ottawa. Un nombre encore plus grand mais moins célèbre de coureurs des bois ont remonté et descendu la rivière pour faire le commerce des fourrures. Ils nous ont laissé en souvenir les queues de castor, qui sont toujours populaires aujourd'hui. La pâte était aplatie et frite dans l'huile (probablement de la graisse d'ours) au bord de la rivière et faisait partie des aliments de base des voyageurs. Aujourd'hui, les résidents et les visiteurs dégustent des queues de castor garnies de sucre, de cannelle ou de citron. Des centaines de queues de castor ont même été envoyées dans le Golfe persique!



Les édifices du Parlement, les plus célèbres d'Ottawa.

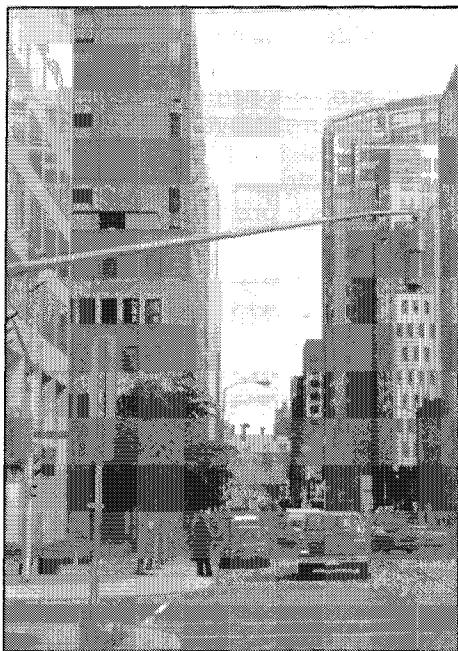
La première colonie s'est établie du côté de Hull. Un Américain nommé Philemon Wright a emmené sa famille et une équipe de travailleurs pour abattre les arbres qu'on trouvait en abondance. D'autres commerçants ont suivi et Wrightville a été fondée.

Pendant la guerre de 1812, les Britanniques ont craint pour la

Ottawa est la seule capitale nationale au monde qui possède une ferme en pleine activité sur son territoire.



sécurité de la navigation sur le fleuve Saint-Laurent. Ils ont alors demandé au Colonel John By, des Royal Engineers, de construire un passage naval militaire stratégique (le canal Rideau) reliant le Haut et le Bas Canada. Bytown était l'établissement situé à l'embouchure du canal et la ville a grandi à mesure qu'elle attirait des travailleurs de Grande-Bretagne et d'Irlande à la recherche de travail, tout comme les Canadiens français en aval de la rivière. La population a atteint



Le centre-ville d'Ottawa, point de rencontre du secteur gouvernemental et du secteur privé.

1 000 personnes au cours de la première année de la construction et les noms de plusieurs des premiers habitants se retrouvent aujourd'hui, dont Nicholas Sparks (la rue Sparks) et Bradish Billings qui a donné son nom à un musée et à un centre commercial.

Siège du gouvernement

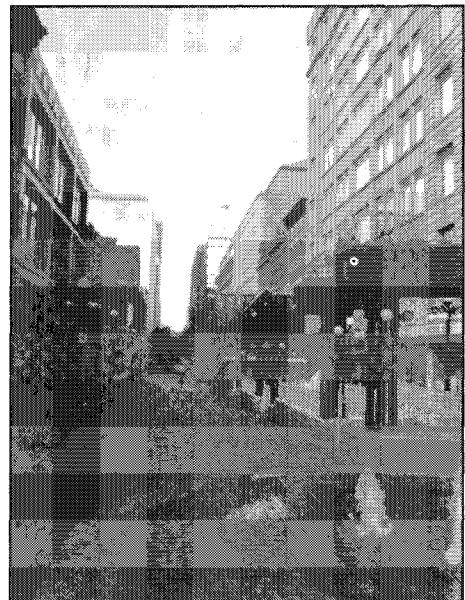
Bytown est devenue la ville d'Ottawa en 1855; on examinait alors les mérites de cinq villes aspirant à devenir la capitale du pays : Québec, Montréal, Kingston, Toronto et Ottawa. Comme Ottawa était le deuxième choix pour tout le monde, elle seule a obtenu un consensus et la

Reine Victoria a officiellement annoncé la décision en 1858.

Le *Ottawa Tribune* a souligné à l'époque que «Ottawa était maintenant destinée à progresser à grandes enjambées sur le chemin de la prospérité...»

Ottawa aujourd'hui : un endroit où il fait bon vivre

De nombreuses personnes qui ont déménagé à Ottawa pour y travailler ont été surpris de constater à quel point ils apprécient la région, surpris par le nombre de gouvernements municipaux, par les services et par la complexité du système de tarification des autobus.



La rue Sparks, qui porte le nom d'un résident d'autrefois, a été l'une des premières rues fermées à toute circulation automobile au Canada. Elle a été transformée en mail commercial, qui est maintenant surtout fréquenté par les touristes et par les employés de bureau à l'heure du déjeuner.

Il existe six importants centres commerciaux couverts dans la région, sans compter un nombre incalculable de petits centres commerciaux et les centres du Québec de l'autre côté de la rivière. Pour ceux qui en veulent plus, Montréal est à deux heures de route et Toronto à cinq heures en voiture ou en train.

Le nord de l'État de New York est à une heure de route et les marchands y cherchent activement à réaliser des affaires.

Le système d'éducation en français et en anglais est excellent; il comprend deux universités et un collège communautaire. On peut s'adonner à la navigation sur deux rivières, jouer au tennis toute l'année et faire du ski à 20 minutes du centre-ville. Les restaurants offrent la cuisine de nombreux pays.

Ottawa n'est pas à l'abri de la récession; la réduction des effectifs gouvernementaux a déstabilisé le marché de l'emploi mais les résidents d'Ottawa reconnaissent qu'il y en a bien d'autres qui sont plus à plaindre.

Le système d'autobus transporte efficacement les gens entre le centre-ville et les banlieues aux heures de pointe, mais il réussit moins bien en ce qui concerne le transport entre les banlieues.

Comme la plupart des succursales, le Bureau national constitue un endroit chaleureux où l'on trouve des installations de bureau modernes et des terrains magnifiques. Les employés ont la possibilité de participer aux nombreuses activités d'un club récréatif dynamique ainsi qu'à des événements sociaux et à des activités communautaires.

Le Bureau national est vaste sans être impersonnel. ■

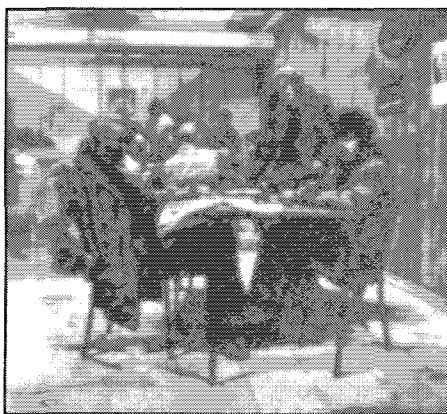
LA MISE EN APPLICATION de nos valeurs

Plus tôt cette année, Gilles E. Girard, vice-président principal, Assurance, gestion foncière et administration de l'actif, a prononcé une allocution devant les membres de la section d'Ottawa du Forum de la planification. Son discours portait sur le leadership et la gestion stratégique en période de restrictions financières. M. Girard a parlé de la stratégie utilisée par la SCHL pour transformer le Fonds d'assurance hypothécaire, qui était fortement endetté, en une entreprise florissante et auto-suffisante. Il a aussi beaucoup parlé des valeurs de la Société et de l'engagement des employés, facteurs qui ont été la cause de cette reprise. Voici quelques points soulevés dans son allocution :

- La capacité d'adaptation dont fait preuve la SCHL découle en grande partie des valeurs, de la culture et des principes de gestion qui l'inspirent.
- En période de restrictions financières, outre la gestion efficace, l'innovation et l'esprit d'entreprise sont des éléments particulièrement importants. Des mesures plus efficaces doivent être élaborées et mises en œuvre. C'est grâce à ses employés si la SCHL peut s'adapter aux changements; elle doit, pour développer cette capacité et l'exploiter, faire plus que simplement communiquer sa mission et ses objectifs. Elle doit aider les employés à transformer les valeurs en actions concrètes et en résultats.
- La SCHL s'est engagée à fournir des produits et des services de qualité à ses clients et à encourager la participation et la responsabilisation des

employés. Nous nous efforçons de renseigner les employés sur la Société et de leur faire connaître la place qu'ils occupent au sein de l'entreprise. Nous leur donnons ensuite l'aide et la latitude nécessaires pour effectuer leur travail.

- En ce qui concerne l'élaboration et l'application de la stratégie



«Afternoon in Shelter 454» par John Benn.

visant à rétablir la rentabilité du Fonds d'assurance hypothécaire, le leadership nécessaire nous est venu du président, des membres du Conseil d'administration et d'autres membres de la direction, qui ont su encourager la discussion franche et les idées novatrices sans craindre les risques. Par conséquent, toutes les activités du FAH ont repris de façon plus dynamique. Celui-ci fonctionne maintenant davantage à la manière de l'entreprise privée et est plus axé sur la clientèle. Les employés, grâce à leur compétence, leur détermination et leur enthousiasme, ont été un facteur essentiel à cette réussite.

- Quatre éléments ont fait la différence :
 - 1) Nous avions une vision claire du rôle du FAH et savions comment il devait fonctionner.
 - 2) Nous avons bénéficié du leadership et de l'appui nécessaires de la direction.
 - 3) Nous avons amélioré notre position concurrentielle grâce à des mesures novatrices et à un meilleur service à la clientèle.
 - 4) Nous avons autorisé les employés à prendre les initiatives nécessaires pour atteindre nos objectifs.

Autrement dit, nous sommes revenus aux valeurs et aux pratiques fondamentales sur lesquelles la Société a toujours pu s'appuyer. Nous avons cherché à accomplir la principale mission de la Société (c.-à-d. améliorer le logement et les conditions de vie des Canadiens), à faire participer les employés à toutes les étapes, à travailler en collaboration avec tous nos clients et les autres parties concernées et, enfin, à favoriser le changement et l'amélioration. ■

Laval : résultats visibles

Au cours de la présente décennie, l'un des objectifs de la Société est d'accroître sa visibilité auprès du grand public. Cette visibilité a en effet connu une baisse au cours des récentes années, en particulier chez la clientèle plus jeune.

L'implication de la succursale de Laval dans l'atteinte de cet objectif s'est traduite entre autres, en 1991, par sa seconde

participation d'affilée au Salon de l'Industrie et du Commerce de Laval. Cette manifestation regroupait plus de 70 exposants dans les domaines de l'habitation, la rénovation, la récréation et les services.

L'exposition d'une durée de dix jours se déroulait, début mai, au Carrefour Laval, un centre commercial d'importance dont l'achalandage est estimé à 350,000 personnes par semaine.

Les visiteurs ont manifesté beaucoup d'intérêt envers la Société et ses produits. Ils se sont montrés empressés à répondre à notre sondage sur leur connaissance de notre organisation et à se munir de

nos publications dans le but d'en apprendre davantage sur les questions touchant le logement.

Notre agent d'expansion des affaires assumait la responsabilité de coordonner l'événement et les employés des divers départements du bureau y ont assuré une représentation adéquate.

Nous croyons que cette initiative du groupe des programmes économiques contribue non seulement à augmenter notre visibilité corporative mais aussi à permettre à nos employés de se familiariser avec le nouveau rôle d'information sur lequel la Société compte mettre de plus en plus d'emphase.

Conscients de l'importance de notre rôle d'information auprès de notre communauté, nous comptons bien poursuivre dans cette voie car ce sont ces efforts qui, conjugués à ceux des autres bureaux, permettront à la Société de continuer d'exercer un rôle primordial dans l'habitation. ■



◀ L'agent d'expansion des affaires, Suzanne Séguin, discute avec un client, Marcel Bélanger.

À KITSILANO, on déménage!

par Gary Hiscox

Phyllis Ebel, une ancienne combattante de la Seconde Guerre mondiale, a été la première personne à déménager, marquant ainsi une étape dans le réaménagement des logements pour anciens combattants à Kitsilano, Vancouver.

Notre ancien ministre a annoncé, en mars 1990, le début de ce processus de consultation qui a abouti au réaménagement de 349 logements pour anciens combattants situés sur la 4^e Avenue et Broadway-ouest. Ces logements d'une, deux et trois chambres avaient été construits en 1946, à une époque où il y avait peu de logements à louer pour loger les militaires, hommes et femmes, revenant d'Europe ou ailleurs. Ils avaient été construits par un groupe de *realtors* entreprenants et pris en charge par la SCHL dès leur mise en chantier. Elle continue encore aujourd'hui à en assurer la gestion.

Ces logements ont, en général, été bien entretenus mais

ne conviennent plus aux besoins de résidents dont l'âge moyen du «chef de famille» est de 68 ans. Beaucoup d'entre eux ont de la difficulté à gravir les escaliers et sont importunés par le bruit des enfants qui habitent dans le logement contiguë ou viennent en visite chez leurs voisins.

Les 16 sites privilégiés occupés par ces unités, à proximité du travail, desservis par d'excellents moyens de transport en commun et disposant de très bons services communautaires, sont jugés sous-utilisés aux termes des règlements de zonage actuels. Le réaménagement des 349 logements représente, pour le gouvernement fédéral, une excellente occasion d'offrir de meilleures conditions de logement à une population vieillissante, tout en faisant une utilisation plus rationnelle des terrains au profit d'une population plus diversifiée du point de vue social. Pour ce faire, la SCHL doit reloger ses résidents dans de nouveaux logements à plus forte densité afin que les terrains inutilisés soient disponibles pour répondre aux besoins locaux en matière de logement.

Cette initiative s'inscrit dans le cadre des nombreuses mesures prises par le Groupe de la gestion foncière pour s'assurer que les terrains, propriété du gouvernement fédéral, soient utilisés plus efficacement.

Le processus de consultation lancé au début de ce projet s'est traduit par des discussions en profondeur avec les résidents afin de déterminer leurs besoins en matière de logement et soulager leurs craintes devant la perspec-

tive de quitter des logements dans lesquels ils avaient passé la plus grande partie de leurs années de vie conjugale et où un grand nombre d'entre eux avaient élevé leurs enfants.

Le ministre a donné aux résidents l'assurance qu'ils seraient relogés dans de nouveaux logements aux mêmes conditions financières qu'actuellement. Certains exprimaient des doutes et avaient de nombreuses questions auxquelles il a fallu répondre avec franchise, de façon positive et rassurante.



Des ateliers ont été organisés et un bureau, accessible aux personnes handicapées, a été ouvert dans le voisinage afin que les résidents et les personnes intéressées puissent venir se renseigner ou demander des précisions sur les questions déjà abordées. Ce bureau s'est transformé en un lieu de rencontre populaire





où les résidents venaient prendre un café tout en bavardant amicalement.

Nous avons élaboré une stratégie de relogement et de redéploiement sur une période de six ans au cours de laquelle seules les 21 premières familles seraient obligées de déménager deux fois. Cette stratégie a été discutée avec les résidents, entérinée par eux, et confirmée par le ministre en octobre 1990 dans le cadre d'une cérémonie qui a eu lieu, en leur présence, sous une tente dressée sur l'un des sites.

Le travail de conception du premier des six projets a débuté aussitôt après et nous avons conçu des plans de relogement des 21 familles vivant dans les logements du site retenu pour le premier projet. Nous avions constitué une banque de logements vacants au cours des mois qui avaient précédé l'annonce du projet. Un atelier fut organisé avec les 21 familles afin qu'elles puissent discuter du déménagement et établir elles-mêmes les critères qui seraient utilisés pour l'attribution des logements vacants. Mme Ebel s'est portée volontaire pour être la première à déménager. Jim McNeil, l'entrepreneur chargé du déménage-

ment, lui a rendu visite afin de faire un état de ses effets personnels et de discuter avec elle de l'organisation du déménagement.

Mme Ebel reçut des boîtes de carton et commença à faire le tri de ses possessions accumulées au cours des 15 années pendant lesquelles elle avait occupé son appartement. De nombreux souvenirs lui revinrent en mémoire en faisant ses boîtes, souvenirs de son premier emploi dans un cabinet d'expert en assurance, de l'époque où elle chantait avec sa sœur dans une boîte de nuit locale, et de celle où elle élevait son fils qui, aujourd'hui, joue au rugby pour le Canada. Une vie riche et positive de croissance personnelle. Le logement pour anciens combattants a permis à Mme Ebel de bénéficier d'un havre sûr et sécuritaire.

Le jour du déménagement, Laurie Boucher, agent de liaison avec les locataires, a amené Mme Ebel à son nouveau domicile où l'attendaient, pour lui souhaiter la bienvenue, un certain nombre de ses nouveaux voisins. Elle reçut des messages de vœux de l'honorable Kim Campbell, député de sa circonscription. Tout le monde participa à une réception de bien-

venue pendant que Jim Harkin, préposé à l'entretien de la SCHL, allumait le chauffage et répondait aux questions de Mme Ebel.

Les meubles arrivèrent peu après le départ des participants à la fête, on les mit en place et Mme Ebel commença à déballer ses affaires. Elle évoque les événements en ces termes :

«J'ai éprouvé un réel sentiment de solitude au cours de la dernière soirée dans ma maison et lorsque je me suis réveillée le lendemain matin, mais ce fut une merveilleuse journée. J'ai été émue de voir que tout le monde était venu m'accueillir dans ma nouvelle demeure. Je me demandais comment je ferais pour me présenter et voilà que c'est fait. Je n'aurais jamais pensé que déménager pouvait être aussi excitant.»



Les 21 déménagements prévus ont été terminés à la fin de mars 1991. Les architectes-consultants ont terminé leur travail et les travaux de construction du nouveau bâtiment ont commencé, annonçant le moment où Mme Ebel aurait une nouvelle maison, sa troisième en un peu plus d'un an. ■

FRAN GIRODAT célèbre 35 ans à la SCHL

Fran Girodat a célébré son 35^e anniversaire de service à la SCHL le 16 avril 1991. Un déjeuner spécial a été organisé en son honneur avec, au menu, un gâteau d'anniversaire spécial décoré du logo de la SCHL. Étant présents Ken Holder, directeur général du bureau régional de l'Ontario, Peter Friedmañ, directeur de la succursale de Hamilton, et d'innombrables collègues du bureau de Kitchener. Fran s'est vu offrir une douzaine de roses à longue tige, un arrangement floral et un message de félicita-

tions de ses collègues de la SCHL, de John Reimer, député de la circonscription de Kitchener, de Dominic Cardillo, maire de Kitchener, et du ministre de l'Habitation.

Bien entendu, on évoqua des souvenirs de ces 35 années et Fran retraca ses premiers jours à la SCHL. Elle était trop jeune pour signer les demandes d'achat de terrains et devait demander à un collègue de certifier sa signature. ■

Ken Holder, Directeur général de la région de l'Ontario présente une plaque anniversaire à Fran Girodat, agent de programme à la succursale de Kitchener.



Saviez vous ...

... La SCHL se fait un devoir d'appliquer son Programme d'équité en matière d'emploi et est un chef de file reconnu dans ce domaine. Quelles mesures pouvez-vous prendre pour l'aider à maintenir sa réputation?

... La SCHL a produit une publication intitulée «L'équité en matière d'emploi à la SCHL». L'avez-vous lue?

... Si vous êtes autochtone, membre d'une minorité visible ou handicapé, vous pouvez aider la Société et vos pairs en vous identifiant comme tel. Avez-vous rempli et signé la formule SCHL 2856?

... Les femmes représentent 79 p. 100 de tous les employés permanents à temps plein dont le traitement annuel se situe entre 20 000 \$ et 25 000 \$.

... 56 p. 100 des employés permanents de la SCHL sont des femmes, mais seulement 23 p. 100 d'entre elles occupent des postes de niveaux 9 à 13.

... La SCHL offre le programme de formation *Tilting at Windmills* pour mieux sensibiliser ses employés à l'égard des personnes handicapées.

... Dans l'ensemble de la main-d'œuvre canadienne, une personne sur 19 est handicapée, alors que parmi les employés permanents à la SCHL on compte une personne handicapée sur 39. ■