

perspective

Volume 30 No 5, 1995



BUILDING PARTNERSHIPS

IN THIS ISSUE:

- Building Partnerships
- New Style Communities



CMHC SCHL
Helping to house Canadians



CONTENTS

1

BUILDING PARTNERSHIPS

A short item to introduce a new series on some of the key organizations with which CMHC maintains good relations. The series will explain to readers what these organizations do, and who belongs to them.

2

A VERY CLOSE RELATIONSHIP

The Real Estate Institute of Canada has existed for 40 years. Many CMHC employees are involved in REIC, which recently presented the Corporation with their "Corporate Citizen" award.

3

HOW IT FEELS TO BE A WINNER

André Fréchette explains how Sherbrooke Office gained \$35 million in new business over lunch.

4

FEDERAL PARTNERSHIP AWARD FOR REGINA BRANCH

A partnership of a different kind is featured in this article from Irene Gessler: An innovative employment project was recognized with a federal award.

5

CHAIRMAN'S TOURNAMENT ATTRACTS FIELD PLAYERS

Fundraising helped to bring players in from several Branch and regional offices when the Chairman's Tournament took place in Ottawa.

6

NEW STYLE COMMUNITIES

A look at some new planning styles that are starting to take shape.

7

ARCHITECT'S DREAM STALLS

Renowned Italian Architect Paolo Soleri had a dream in the 1970s. He envisaged imploded towns and cities where the automobile would be redundant and land-use would be minimal. He began building such a place in Arizona. Twenty-five years later, we see how it's working.

8

SUMMER BAR-B-Q BRINGS MANY ALUMNI TO VISIT

Many retired employees came in to meet old friends and current staff at the traditional summer Bar-B-Q at National Office in June.

9

FAREWELL TO OUR PRESIDENT

Staff gathered to say "good-bye" to Gene Flichel

10

NEW CHAIRMAN APPOINTED

11

PHOTO TIPS FOR NON-PROFESSIONALS

Some tips to help you get better results, whether to illustrate a Perspective article or to grace your personal photograph album.

COVER

Bruce Simpson CRF, Calgary Branch, serves on the Board of Directors of the Real Estate Institute of Canada, which numbers many other CMHC employees among its membership. Bruce was recently recognized by REIC for his dedication and service. REIC is one of the stakeholder groups with which we work in partnership. In this issue, we begin a new series explaining some of these groups' history, activities and objectives. (Photo courtesy of REIC.)



Perspective is published 8 times a year for employees of Canada Mortgage and Housing Corporation. Please address all contributions, including business activities, recreation club and social items, to Perspective, Public Affairs Centre, National Office.

EDITORIAL STAFF AND BOARD

Director,
Public Affairs Centre
Rita Daniel*

Editor-in-Chief
Hélène Côté-Dupuy**

Managing Editor
Rick Green ABC, Staigh-Green Consultants

* Also Management Representative on the Editorial Board

** Chair, Editorial Board

Editorial Board Members:

Bob Bellfoy
(Administration Division)

Frances Harding
(Housing Innovation Division)

Judy Saunders
(Sector Services and Loans Administration Division)

Carol Lachance
(Human Resources Division)

Jean Breau
(Atlantic Regional Office)



FIRST WORDS

Another summer ends, and children and grandchildren have gone back to school. Very early, they will learn the importance of team work in their classroom environment. The human need to forge partnerships never leaves us. Partnership building is of paramount importance not only among CMHC employees, but with our numerous associates from both the public and private sectors. The ensuing synergy, growth and mutual benefits are exponential.

This month's theme article on the Real Estate Institute of Canada inaugurates an informative series and hopefully will evoke your personal business experience with your partners. If you would like to hear about a specific organization or share some information, please drop us a line.

A special farewell party was held in Eugene Flichel's honour to punctuate his five-year term as President. During his 23-year career at CMHC, Mr. Flichel contributed to the Corporation's evolution and witnessed major changes. (See page 12 for photos.) "Au revoir" and our best wishes!

The theme for our next issue will deal with marketing and client services. I'll be happy to receive your articles and telephone calls.

*Hélène Côté-Dupuy
Editor-in-Chief*

BUILDING PARTNERSHIPS

The Perspective theme for this issue is "Building Partnerships," but the theme will be handled a little differently. Instead of two or three articles around a particular theme, you will find only one, on the Real Estate Institute of Canada (REIC). It is the first of a planned series.

Employees often hear about the partnerships we have with many public and private organizations. Most employees have some awareness of the Canadian Home Builders Association (CHBA) and the many provincial and local HBAs. To the uninitiated, their acronyms may sound like alphabet soup. Nevertheless, each occupies a special niche in the housing industry.

Our intent, therefore, is to give readers a short explanation of some of the key groups with which we work and, in particular, those which many employees may hear about in their work.

We will show some of the reasons why these groups are important to CMHC, and to its employees, and how, in partnership, we contribute to housing Canadians.

Speaking to REIC in Toronto recently, Gilles Girard said, "Developing and maintaining partnerships is an important activity in CMHC's business as well as in any business. No organization can afford to be insular in this day and age; through partnerships, we all stand to benefit and to meet

**Developing
and maintaining
partnerships is
an important
activity in CMHC's
business as well
as in any
business.**

the challenges of the future. We are certainly proud of the continuing partnership that we have had with REIC over the years."

He went on to add: "Now, more than ever, in this time of fiscal restraint, we will all have to work cooperatively with our current partners and also bring new partners on board. CMHC, through its Centre for Public and Private Partnerships, is committed to building partnerships and innovative approaches with other government

departments, the private sector and community organizations. By developing these new and innovative partnerships, we will be able to tap into other peoples' expertise and resources to bring about new housing strategies and initiatives."

Because housing is complex, and interests range through a wide variety of areas from social housing to research and, more recently, international trade, we need to maintain a shared vision of where we are all going.

It is with this in mind that we are inaugurating this new series. There are many organizations to choose from, from professional organizations to trade associations to interest groups. We will highlight some of those the Editorial Board thinks are important, but if there is one in particular you'd like to know more about, please let us know.



THE REAL ESTATE INSTITUTE OF CANADA

A VERY CLOSE RELATIONSHIP

Entering the Toronto offices of the Real Estate Institute of Canada (REIC), one immediately spies a plaque presented by CMHC a few weeks ago recognizing 40 years of service to the real estate industry.

It began as an Education Committee of the Canadian Association of Real Estate Boards (now the Canadian Real Estate Association), because the public wanted to know that they were dealing with reputable people – buying or selling a house is too big a transaction, for most people, to risk dealing with inefficient, inexperienced agents. People also wanted some assurance that agents or brokers were trustworthy. At first, it was known as the Canadian Institute of Realtors.

Given that the value of educated, experienced and reliable real estate agents was established, it became necessary to establish credentials to that effect, and for an organization to monitor education and continuing practice. And so, REIC was born to meet this purpose.

The "FRI" or Fellow of the Real Estate Institute designation is jealously guarded. Woe betide an agent who transgresses against the Code of

2 Standards, because the designation can be (and is) removed, and that removal is advertised. With the FRI adopted and accepted as a standard of excellence by all involved in real estate, REIC was able to take that and adapt it to other needs. Thus, other more definitive designations followed. For instance, there is a CRF (Certified in Real Estate

Finance); REIC also administers the CPM (CERTIFIED PROPERTY MANAGER™) and, just recently, FRI(A) was added for people whose specialty is appraisal. CMHC had some direct involvement in developing the latter.

It will be readily understood that CMHC is only one organization with interests in these areas, and many employees have earned an REIC designation. In fact, CMHC employees who are members of REIC make up a sizeable list of corporate employees: Vice-President Jim Lynch (also a former Board member); John Gare – who was one of the original architects behind development of the CRF designation; Doug Dennis, Pierre Benoit, John Sawyer, Larry Holman and Gordon Thompson are among the National Office members, while REIC members within our field offices include Mike Young, John McWilliam, Roy Nichol, Jim Robertson, John Jarvis, Donna Hunter, Dave Kingsley, Barbara Lea and Dave Fram, to name just a few.

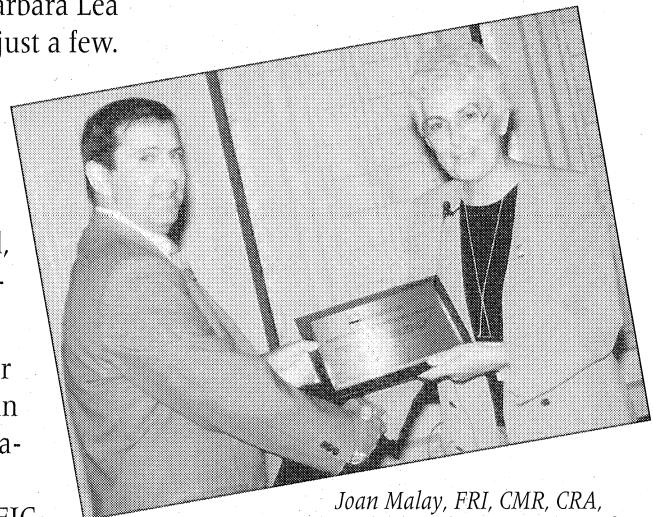
Other organizations with established educational interests similar to ours include banks, trust companies, municipalities and, of course, real estate companies.

Clive Charnley, Vancouver Branch, and Bill Richter, in Mortgage Insurance Operations Centre at National Office, both have three REIC designations: FRI, CPM and CRF. Many other employees have two. Bill Richter says, "The REIC courses

and materials are excellent, and provide the theoretical and technical background to solve many practical problems. Taking regular courses keeps you sharp, and the associated networking and periodicals keep you up-to-date. This certainly makes for a more knowledgeable employee, and a designation looks good on a resumé, but the real day-to-day benefit is in opening doors in your dealings and discussions with clients on a professional level."

Undoubtedly, REIC's biggest successes have come from its educational and certification activities. For instance, its "Ethics and Business Practice" course, which is core to all designations, became the model for a similar U.S.A. flagship program designed to maintain quality standards.

Other services are offered to members, and more are under development. Some of these go beyond education and professionalism. There



Joan Malay, FRI, CMR, CRA, 1994-95 President of the Real Estate Institute of Canada, presented the REIC Corporate Citizen Award to CMHC, represented by Sr. Vice-President Gilles Girard. In turn, Gilles presented a special 40th Anniversary plaque which now hangs in the REIC office in Toronto.



are going to be more electronic on-line services, a referral network for members who are re-locating or who need to fill a vacancy within their own organization.

As in many organizations, members enjoy the formal and informal links that become established through committee activity, boards, conferences and other gatherings. Those business networks are always invaluable.

Bruce Simpson, Calgary Branch, has already spent two years on the REIC Board of Directors, and has two more years to serve. Bruce says, "It's satisfying to be on the edge of change to a very market-oriented view of education. We can look to REIC increasing its presence still further. A consultant recently looked at eight key areas of the organization, and rated seven of them as "good" to "excellent." We do still have to do more work to keep a focus on retention of existing members while still attracting new ones."

REIC provides training courses for others, considered as their major clients. CMHC is included here. In fact, some courses and designations were developed especially for CMHC. Newly installed Executive Vice President Peter Jacobs, CAE (Certified Association Executive), says, "We ask people, "What knowledge do you need?" and then set out to supply it. And, of course, we watch out for changes in the marketplace constant-

ly. New courses can be developed on a short- or long-term basis."

Joanne Corbett, Operations Audit Division, received her CRF designation some eight years ago. She also has a Diploma in Urban Land Economics by distance education from the University of British Columbia, and may have spotted another need for the future as people within larger institutions take on new or additional responsibilities. Joanne is considering a CGA course from the Certified General Accountants of Ontario, and finds some parts of the course are very similar – even to the point of using some of the same texts. "It would be good if the various professional associations recognized component parts of each others courses to avoid duplication," she says.

Evidence of the respect and long-standing relationship shared between CMHC and REIC was recently demonstrated in a somewhat unusual way.

CMHC Senior Vice-President Gilles Girard, Insurance, Land and Asset Administration, was invited to speak at the Annual General Meeting of REIC in June. During his presentation, Gilles said, "CMHC has long recognized the importance of the Institute We strongly believe in your goals and objectives, and we understand the value of working in partnership with real estate professionals to help us achieve our objective of housing Canadians."

He continued, "From your start in 1955, you have aggressively pursued every opportunity to further real estate professionalism. Forty years ago, you recognized the overwhelming need for advanced real estate education, and you formed the Institute to address this need." At the end of his presentation, Gilles presented the plaque which now hangs in the REIC office.

"It was a total surprise," says Peter Jacobs. "So unexpected ... We were thrilled. It was much appreciated I can tell you."

REIC, at the same meeting, wanted to recognize the support received from CMHC over the years by presenting Gilles with an Honorary FRI designation. He was required to repeat the pledge, "I, Gilles Girard, hereby pledge myself to uphold the Code of Professional Standards of the Real Estate Institute of Canada and all covenants contained therein. I pledge myself to comply with the principles and declarations of the Real Estate Institute of Canada as set forth in its by-laws and rules and regulations."

The Institute also presented its Corporate Citizen Award to CMHC acknowledging its continuing support and recognition. Both of these awards were a surprise to CMHC, but the fact they all happened together at REIC's 40th Anniversary says much for our mutual relationship.

TO REACH PERSPECTIVE...

Please note changes in our e-mail addresses:

The PERSPECT NO7 address exists ONLY on the old system, and will soon disappear altogether. Instead of using PERSPECT NO7, please address material to HCOTE NO7 or RGREEN NO7. (Rick Green's e-mail address has changed from RGREEN to RGREEN.)



HOW IT FEELS TO BE A WINNER...

...In A \$35- Million Lottery!

by the Sherbrooke Mortgage Insurance Team

Yes, it's true! Lady luck was on our side. It's easy to say that \$35 million wouldn't change your life one iota, but we have to admit that it certainly did get 1995 off on a good foot.

Here are the facts:

One fine day in October, 1994, Sherbrooke Office Program Manager André Fréchette received a lunch invitation from the manager of a large Caisse Populaire in Granby. This Caisse is, in fact, the top performer in the area, among all the Caisse Populaires in the Federation. "I have something very special to discuss with you," the caller confided. The invitation was accepted; needless to say, the suspense kept building until the meeting.

On the agreed day, during lunch, the Caisse manager outlined a detailed picture of the financial activities of his institution. Fréchette listened attentively to key words like "enormous portfolio," "very strong growth," "total quality program" and "very low risk rates." Wow! This was marvelous: Growth assets and risk assets generating surplus earnings in excess of \$1 million annually. Oh yes, and the credit rating given by the Department of Financial Institutions and Co-operatives was 4.2 out of 5, and the good news continued...

After a half hour, he dropped a bombshell. In spite of all these indicators of financial health (growth, profitability, management quality), there is one aspect which is not completely up to par: the Caisse does not respect the standard of capitalization recognized in international monetary circles. "The problem is that we are under-capitalized." That means insufficient equity or reserve funds



The processing and underwriting team in Sherbrooke proudly exhibit the 675 certificates of insurance which make up the \$35 million pool. From left: Diane Côté, France Ouellette, Monique Turcotte, France Corriveau and André Fréchette.

in relation to the outstanding loan amount. Ouch! What a problem!

Fréchette couldn't believe it, and asked a few more questions. In fact, the high proportion of conventional (uninsured) mortgages requires a very high level of capital reserve. So high that all the surplus earnings from the Caisse's operations had to be used to fund the reserve. Had it not been for this measure, the Caisse would have had to reduce its growth and scale down its business development efforts. However, once insured by a government, these same loans no longer require reserves since they are zero weighted from a risk perspective. CMHC's role in all this was slowly becoming clear.

After assessing all the options, the Caisse's accountants came up with the solution: a financial operation allowing them to build the reserve up rapidly to comply with the standard, and to increase the capitalization process. All this spells CMHC mortgage insurance!

By underwriting the \$35 million CMHC mortgage insurance pool as part of their mortgage portfolio, the objectives behind this financial operation would be attained, namely:

- by the next financial year, to bring its capitalization up to international standards;
- to have full control over surplus earnings from operations;
- to pay out rebates to member-users, and



- to clearly differentiate the Caisse from the banks and position itself to increase its market share.

Our office prepared a memorandum to management and in a very short time, the project was accepted. Underwriting began last January. The choice of loans was made by the local office based on a pre-defined order of priority: the city itself, the immediate urban environment, the rural sector and the peripheral zone, and loan-to-value ratios of 75 per cent or less.

This meant identifying, within a portfolio of 1,300 conventional Caisse loans, those with the least risk for CMHC and which cost the Caisse the least. The main characteristics of the pool are: 675 insured loans, average amount \$54,240, and they are low-risk loans.

This is a precedent, but it may be followed elsewhere as the need is there.

FEDERAL PARTNERSHIP AWARD FOR REGINA BRANCH

By Irene Gessler

It began as an employment equity goal. It ended up providing six months of gainful employment for a young woman with a cognitive disability, and garnering Regina Branch its second Federal Partnership Award in three years!

"It" is the supported employment initiative through which Virginia Beingessner, with the support and assistance of Branch staff, carried out a variety of duties from October 1994 to March 1995. Mass mailouts, data entry, filing, typing and collating were some of the many necessary but time-consuming tasks which kept Virginia busy. By the time her six months were up, she had worked in every department and had become friends with everyone.

"This was an initiative which truly evolved and expanded over time to include the participation of people at all levels throughout the Branch," says Audrey Haines, Human Resources Manager.

It was a very pleased John Dawes (Branch Manager) who, on Monday June 5, accepted the award in front of and on behalf of, the entire staff. In accepting the award, he thanked staff for their participation in the initiative and directed a special "thank you" to Virginia, who was also in attendance for the presentation.

CMHC Regina received its award, in the words of the sponsors, "for exploring and implementing an innovative way of integrating a person with a disability into their work-team. This initiative demonstrated an innovative approach to the economic integration of persons with disabilities by providing an opportunity for gainful employment while being supported by a staff team."

Success here was possible thanks to the collaboration and effectiveness of the employees in CMHC Sherbrooke and Québec Regional Office who were able to pinpoint good transactions at the very beginning, and to come up with a practical way of processing the global application grouping together \$35 million in individual files. In fact, the 675 loans originally categorized at "conventional" were later accepted as "prime" loans when the application was filed.

The moral of this story: If ever the manager of a flourishing Caisse invites you out to lunch, say "yes" right away. Better yet, issue the invitation yourself. Who knows? You too may see what it feels like to gain \$35 million!



Gwen Marte, Human Resources Development Canada, presents Federal Partnership Award to Regina Branch Manager John Dawes.

Initiated in 1993, the Federal Partnership Award is presented annually to the federal department which has shown outstanding leadership by developing a program or special initiative to enhance the independence of persons with disabilities or by developing awareness programs within the department or to the public.



CHAIRMAN'S TOURNAMENT ATTRACTS FIELD PLAYERS

For the fourth year, the Chairman's Annual Softball Tournament was held in Ottawa on a late June weekend, but players were not all from National Office! Participants came from British Columbia, the Northwest Territories and Manitoba.

Earlier in the summer, regular players in the CMHC Rec Club Softball League had sold draw tickets (with cash prizes) to help raise funds that would subsidize a number of out-of-town players.

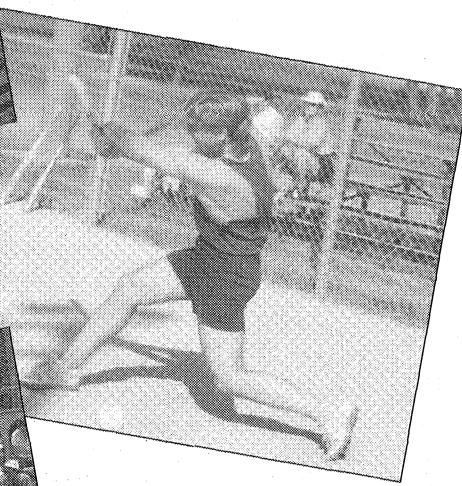
After a Friday evening and all-day Saturday schedule, played in temperatures exceeding a sunny 30 degrees Celsius, organizers declared the National Office "Red Devils" the overall champs, while the MIF-FITS were runners-up in the championship finals.. "Fichel's Follies" were renamed "Fichel's Fabulous Follies," as the team took consolation honours. During the lunch break, skills tests were run off for home-run hitting and base running, male and female. Each team nominated a representative in each category. Later, a closing banquet and dance held in the cafeteria at National Office allowed players to unwind in air-conditioned bliss. In fact, all had managed to squeeze in a refreshing shower! After the banquet and prize presentations, a special presentation was made by Vice-President Jim Lynch to Glenn McCutcheon and Debbie Galipeau, who had jointly headed the organizing committee for each of these events.



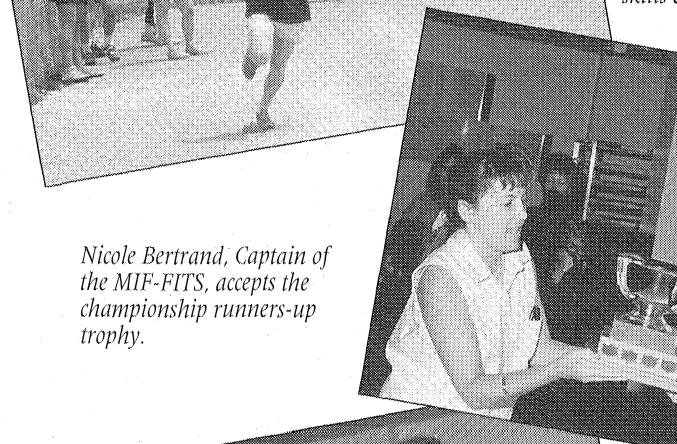
Jim Lynch presented Debbie Galipeau and Glenn McCutcheon with special jackets, recognizing their work in organizing the Chairman's Softball Tournament for each of the four years it has been held.



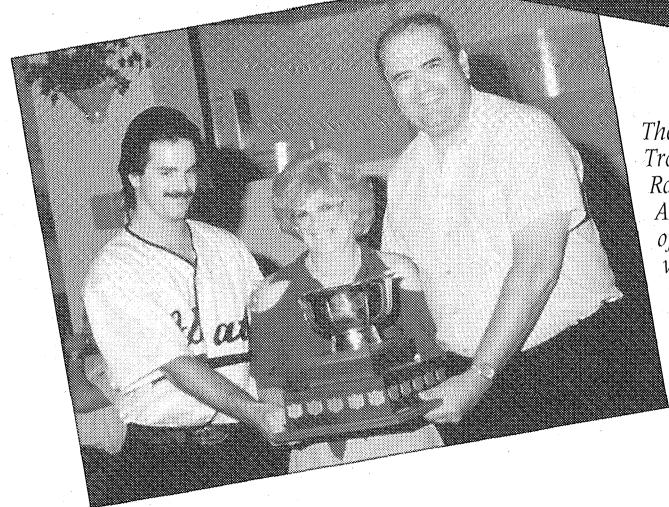
During play, Geoff Butchart of Prince George B.C. Branch takes a mighty swing at a low ball.



Christine Langford, Program Portfolio Management Division, heads for first base in the base running skills competition.



Nicole Bertrand, Captain of the MIF-FITS, accepts the championship runners-up trophy.



The Pierre Bonhomme Memorial Trophy goes to the Consolation Round winners. André and Annette Bonhomme (son and wife of the late Pierre Bonhomme who was a long-time employee in the real estate field, working in branch, regional and national offices) present the trophy to Jim Lynch, representing Fichel's Follies.



NEW STYLE COMMUNITIES

"Continuous population growth in the past four decades, combined with economic and demographic change and rapidly rising car ownership, has spread Canadian cities and towns across large areas of previously rural land. In the five-year period from 1981 to 1986 alone, over 55,000 hectares of land were converted from rural to urban use. By way of comparison, the City of Montreal is 19,200 hectares and the City of Vancouver is 11,392 hectares. Much of this land consumption is the result of low-density suburban development patterns which require relatively large amounts of land to accommodate a given population."

So begins Chapter 1 of *Changing Values Changing Communities – A Guide to the Development of Healthy, Sustainable Communities*, recently prepared for Research Division by Hygeia Consulting Services and REIC Ltd. This book is interesting and valuable reading for people interested in the way communities of the future may look.

A number of innovative communities in Alberta, British Columbia and Ontario are in various stages of planning or development. "They haven't gone to quite the extreme of Arcosanti, Arizona," which is described elsewhere in this issue, says David D'Amour in CMHC Research Division. These communities are intended to be more marketable. They have been planned for the mass market, or regular people with traditional values and expectations. They will look and feel somewhat different than traditional bedroom suburbs, but they are not really radical departures from the norm – unless you consider radical narrower, pedestri-

an-friendly streets, a broader mix of housing options and prices, and some basic services within walking distance.

The present suburban model with which we are all familiar evolved in the post W.W. II era. A growing tax base and support from higher levels of government allowed infrastructure to expand as developers sought cheaper land away from town centres. Over time, things changed: the loss of good farm land became a concern, the proliferation of private cars began to choke our cities and suburbs, and roads, water, sewers, and other supporting infrastructure became increasingly expensive as our communities continued to spread out at low densities across the countryside.

The need for change has spawned alternative approaches to community planning, all of which encourage more compact development to reduce infrastructure costs and conserve land, more land use mix to help get people out of their cars, and a broader range of more affordable housing options.

The Neo-Traditional approach, which originated in the eastern United States, has compactly developed homes relatively close together, with shops and services within a short walk from any residence.

The Pedestrian Pocket approach was developed in California, and is somewhat similar except that the cluster of housing, retail space and offices are within a quarter-mile walking distance from a transit system.

The above two approaches are collectively referred to as "new urbanism."

Cohousing is an alternative approach

to financing, designing and managing individual housing projects, rather than to neighbourhood or town planning. Although not a physical design concept, cohousing has characteristics that have implications for urban infrastructure and for urban form. It originated in northern Europe.

The Eco-Village is a term used to describe an approach that aims to reduce the environmental impact and resource consumption of urban development to a minimum.

There is now a growing amount of data, reports, ideas and evaluations that deal with the myriad aspects of these alternate approaches.

NEW DEVELOPMENTS

Cardiff Place in Victoria B.C. is a 17-unit cohousing project that is nearing completion. Another cohousing project in Langley B.C. will have 30 units.

At the other end of the scale, Cornell, in Markham, Ont., and McKenzie Towne in Calgary, are communities planned according to the principles of "new urbanism." Both will accommodate populations of more than 25,000 when built-out. Both were in the approvals process at the time the report was prepared.

Two communities in particular merit our interest, as they are in the eco-village group. Bamberton, in B.C., was awaiting approval at the time the publication was written, while Cerro Gordo in Dorena Lake, Oregon, U.S.A. is under construction, with some units completed.

Bamberton is located in Mill Bay, B.C., and is planned to have a population of 12,000. It is a new town proposed for a site previously used for a cement plant and quarry, 32 km



north of Victoria. The idea is to create a community based on ecologically sustainable development and to provide a showcase for new environmental solutions. Clearly, if brought to completion, this will be of considerable interest to those involved in planning other innovative new communities.

Plans call for minimum R-2000 building technology, a town centre within walking distance, an internal minibus, community carpool plan and narrower than usual longer-lasting concrete (not asphalt) roads. BC Hydro anticipates electrical power use at less than 65 per cent of the B.C. average, and planners aim at a solid-waste reduction of 50 per cent.

Involvement of local groups started in 1990, and communication has been extensive. Public opinion was sought through a poll; there have been meetings and seminars, and a newsletter; and a planning centre is open to the public. These are partly

in response to some challenges to the project that proponents believe are founded in misinformation.

Bamberton is one of few development proposals which looks seriously at the environmental considerations of the construction materials to be used. It also aims to preserve, renovate, and re-use old industrial buildings already on the site.

Cerro Gordo, in Oregon, is further along, with some homes already completed. It is located in a forested valley, surrounded on three sides by a lake and a State Forest. It is 10 km from the next town, and 30 km from the city of Eugene-Springfield.

This community clusters development, provides employment, conserves energy, and reduces dependence on the automobile. It also minimizes the impact on the natural ecosystem, and uses only ten per cent of the available space – the other 90 per cent keeps its natural state.

There is a mixed-use community village centre, and accommodation is in apartments, townhouses and single detached homes with either a village or natural orientation, thus providing a choice for those wishing a "country" outlook. The planning process was termed as "intensively participatory, including future residents and supporters," and ongoing input is sought in all planning processes.

Interestingly, during a long planning process, the residents' desire for detached homes on acreage home sites swung over to attached homes in or near the village centre.

As more information becomes available about these or other interesting alternative-approach communities, we hope to share it with readers.

(The full report should be available at all branches, or may be obtained from CHIC directly.)



ARCHITECT'S DREAM STALLS

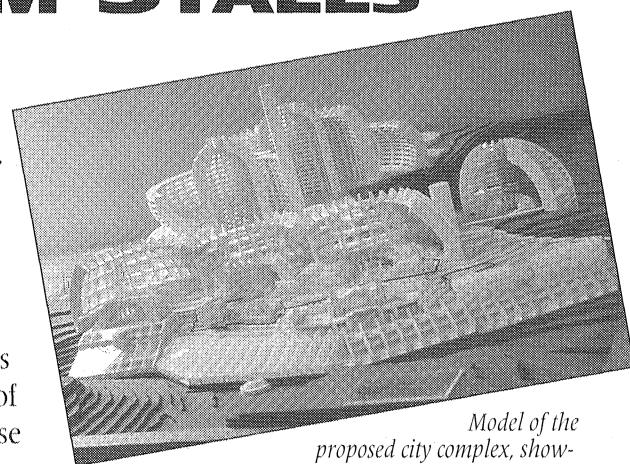
People involved in housing are always on the lookout for new ideas and developments. And often, when a good idea emerges, it's not long before it's widely adopted.

No doubt Italian architect Paolo Soleri hoped this would happen to his concept, called Arcosanti, which Newsweek magazine once termed "probably the most important experiment undertaken in our lifetime."

Soleri's credentials are impeccable: he received his Ph.D. in architecture in 1946, and then studied with Frank Lloyd Wright. He has three honorary doctorates, fellowships from both the Guggenheim and Graham founda-

tions, and numerous other awards.

He coined the term "arcology," which integrates architectural and ecological concepts into one. In a brochure, he quotes from his own book, Earth's Answer, and says: "Arcology is capable, at least theoretically, of demonstrating positive response to the many problems of urban civilization, those of population, pollution, energy and natural resource depletion, food scarcity and the quality of life. "Arcology is the methodology that recognizes the need to change cities and towns into more densely populated, fully integrated



Model of the proposed city complex, showing greenhouses in front, work areas behind, and higher rise dwelling units. Plans for the residential section are said to be changing.

complexes that do not require transportation, instead of urban landscapes sprawling across the countryside. "Because he was concerned



about urban sprawl, he sought a solution in urban implosion, rather than explosion, and believes city structure must contract in size.

The construction of Arcosanti began in 1970 as a prototype for an energy-efficient city – designed to house 5,000 people, and combining architectural and ecological concepts. It's intended as an "urban laboratory" to demonstrate his view of architecture, ecology and urban planning. The completed city "will provide an urban infrastructure with work places, cultural centres and service facilities for a diverse population while allowing access to and interaction with the surrounding natural environment."

Staff say that while Arcosanti is located in the Arizona desert, the concept can be applied equally well in a colder northern climate such as Canada's, but of course the structures would be different.

The planned community has no provision for motor vehicles. They are

not needed, because everything is easily accessible. Residents may still own vehicles, but park outside, and use them only for travel to other centres.

An interesting idea that addresses many problems. One which you would think would appeal to state and federal governments in the U.S.A., and housing authorities in most developed countries. If there is a viable new way of housing substantial populations in a modern, envi-

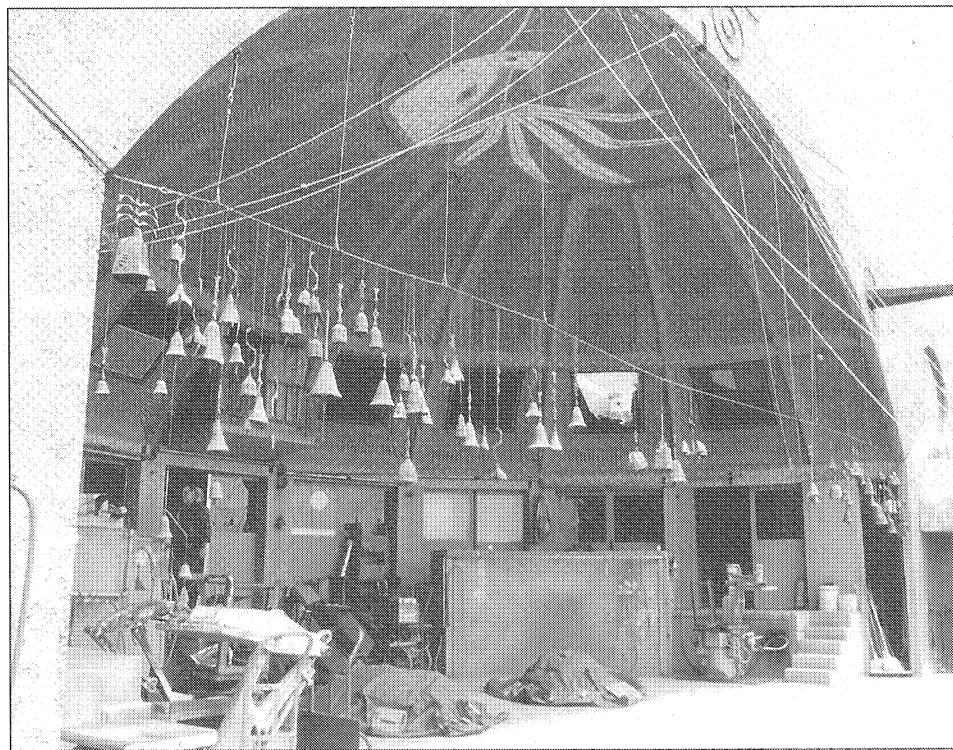
View of the back of the complex from a parking area.

ronmentally-sensitive environment, surely we should all know about it. So why have so few people even heard of Arcosanti?

DID THE DREAM EXIST ONLY ON PAPER?

No! Some of the buildings are there, occupied and in use. A sign some 60 miles north of Phoenix directs visitors down nearly three miles of rough, unpaved road which ends in a parking lot. But only a small percentage of the planned community exists, even after 25 years. Construction is grinding to a halt – if that's the term to use after 25 years – because heavy equipment or special skills are required to continue. People who sign up for courses, or who volunteer labour in return for board and lodging, seldom offer the kind of skills necessary to lift tons of cast concrete to a third floor level, let alone a 20 storey apartment block.

The complex that exists today is dirty, untidy, and could not, by the wildest stretch of the imagination, be termed "accessible" for any persons with special needs. The fact that structures are built of concrete may contribute



A foundry, where bells are cast within the half-circle open structure. The southern exposure protects workers from the overhead hot summer sun, but allows winter sunshine, lower in the sky, to shine in.

to the difficulty in keeping it clean – any person used to dusting a home knows how hard rough surfaces are to clean. Appearances suggest there may still be a lack of laundry facilities, even for those charged with the responsibility of meeting the public and escorting tours.

In terms of possible successful community living in such a unique environment, the jury hasn't even been selected. Questions about the need for policing, for instance, draw vague comments about resident cooperation and "managers" who can ask people to leave. On local government, they have only recently formed a "community council" but do not appear to have defined a mandate or list of responsibilities. If these "managers" make the decisions today, what will happen when democracy takes over and residents want an elected local government? The managers become simply employees – quite a change. Permanent residents number 60 or less, of whom a handful are families, a small number may be single females, and the rest are all single males.

And what do people do in their spare time? There are tv antennas, and a

lovely swimming pool. There is said to be a library, although this is not shown to visitors. Concert areas are used, and do draw people in from outside the community. But a lot of chalked graffiti (called artistic expression by a tour guide, in response to a question) suggests people have time on their hands.

Work is provided in foundries producing Soleri Windbells – which are renowned and probably much better known than the experimental community where they are made by the thousands. Priced from \$20 up to a few hundred dollars, the bells provide the only form of real income that is regularly ploughed back into construction.

Governments which might take an interest are turned away by Soleri because, according to local news reports, he is unwilling to relinquish any control. The millions of dollars in grants needed to complete the project would only be provided by either a government or private-sector sponsor alongside a stipulated requirement for a measure of accountability. This insistence on control by Soleri, who is aging, leads to an inevitable comparison with other "movements"

of the 1970s often led by an eloquent or charismatic leader. Without their leader, they cannot continue.

Perhaps to combat this, Arcosanti is trying to come up with a Board of Directors whose members are to investigate

fundraising. It will not be easy. Local public opinion in Arizona seems cool at best. One Phoenix resident says

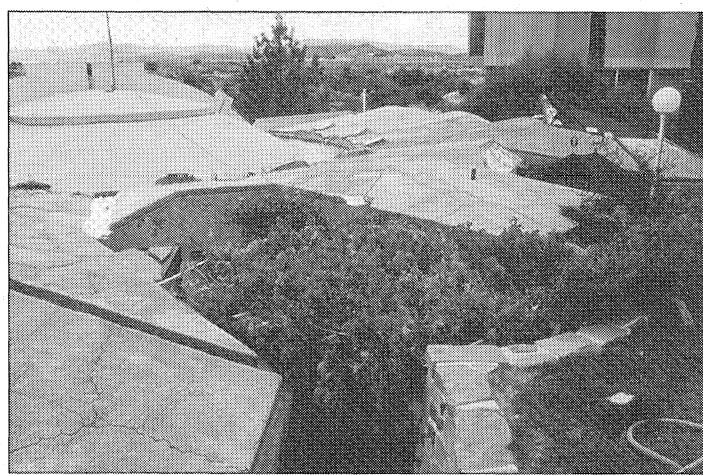


Rain – infrequent in the desert – runs off the roof into a cistern for later re-use.

locals don't take Arcosanti very seriously. Ten-dollar donations might be achievable, but large amounts will not be forthcoming unless and until there is a perceived willingness on the part of Soleri to relinquish total control.

And so, after 25 years, Arcosanti inches along, still less than ten per cent structurally complete and housing barely one per cent of the ultimate planned total. Clearly, it cannot continue at this pace. Either it will degenerate into a small artistic commune producing Soleri Windbells, or it will collapse entirely.

So, we will probably never know for sure whether Paolo Soleri's dream of the miniaturized city works or not, because he won't let the world find out.



Small residential units (only the roofs are visible) have patios protected from the hot summer sun by grape vines growing on overhead beams. In winter, the vines lose their leaves, allowing the sun to warm the area.



SUMMER BAR-B-Q A SUCCESS

Hundreds of staff, alumni and, perhaps, a potential employee or two attended the Summer Bar-B-Q event on June 21. Besides employees from National Office, Ottawa and Hull Branch, some members of the President's Advisory Council who had arrived for their June 22 meeting were spotted in the crowd. Entertainment was provided by the CMHC House Band. Recognize anyone in our photos?

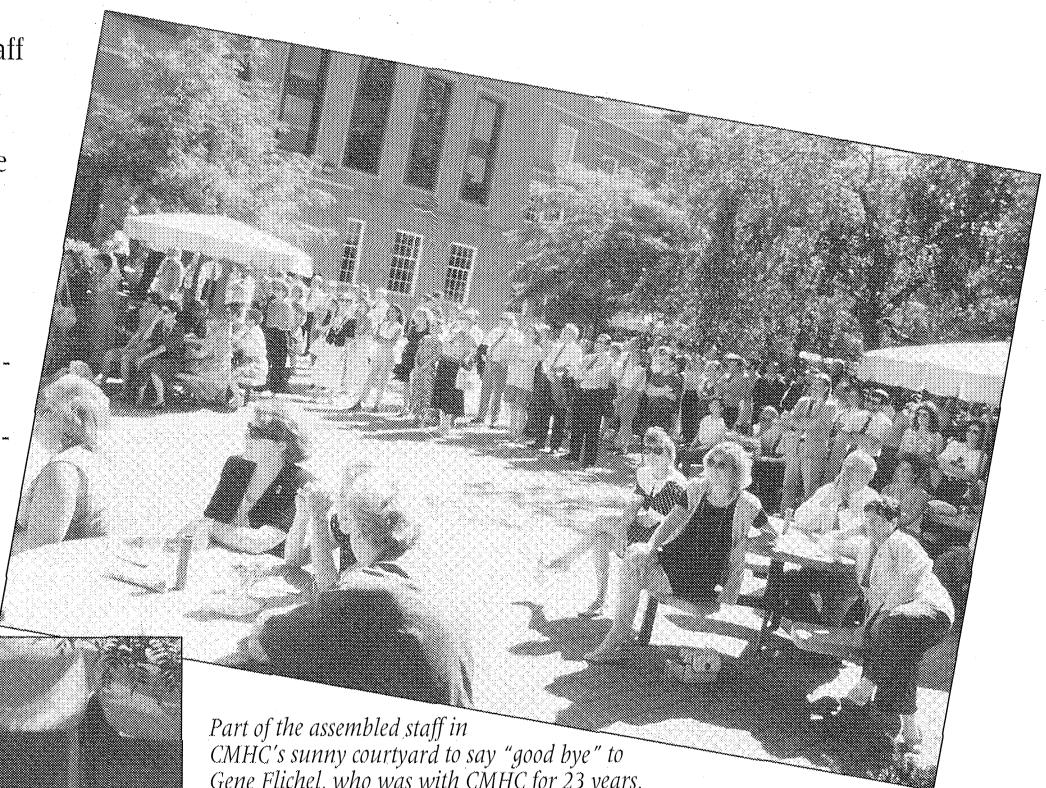




PRESIDENTIAL FAREWELL

On August 18, hundreds of staff gathered in the National Office courtyard to bid "farewell" to CMHC President, Gene Fichel. Provincial directors, in Ottawa for meetings, also attended.

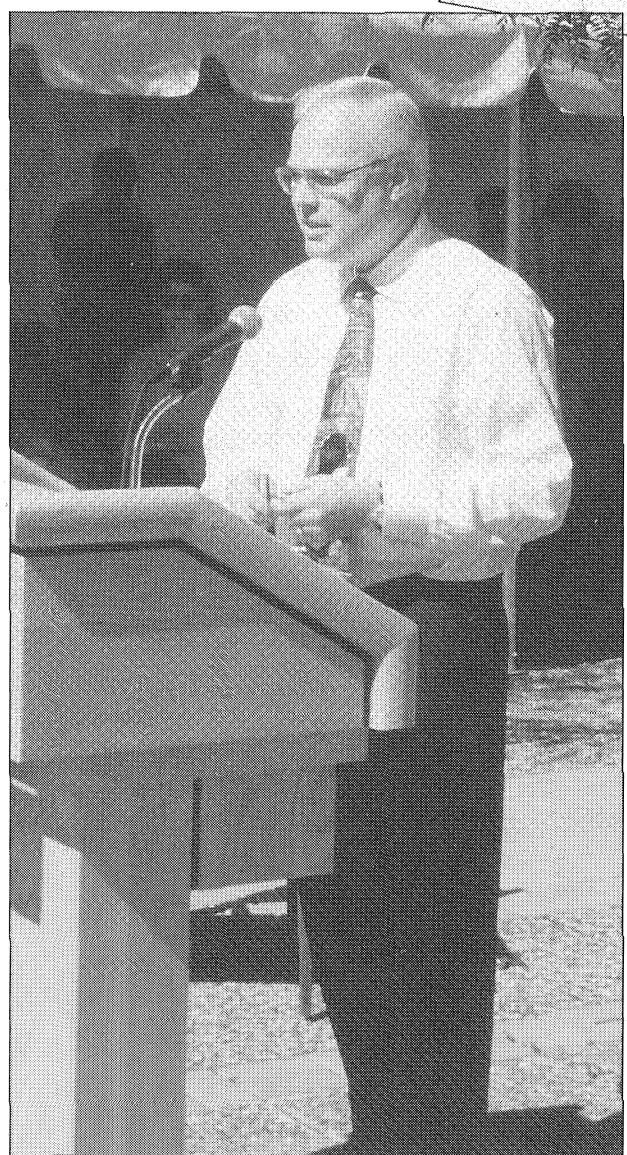
Retiring Chairman Claude Bennett initiated proceedings with some opening comments. The weather co-operated fully: it was a very hot, sunny afternoon. Many of the comments of our former President have already been circulated to all employees by CORONET.



Part of the assembled staff in CMHC's sunny courtyard to say "good bye" to Gene Fichel, who was with CMHC for 23 years.

Gene Fichel makes his final address to assembled staff.

Gilles Girard and Norma Laird make a presentation of electronic equipment on behalf of employees.

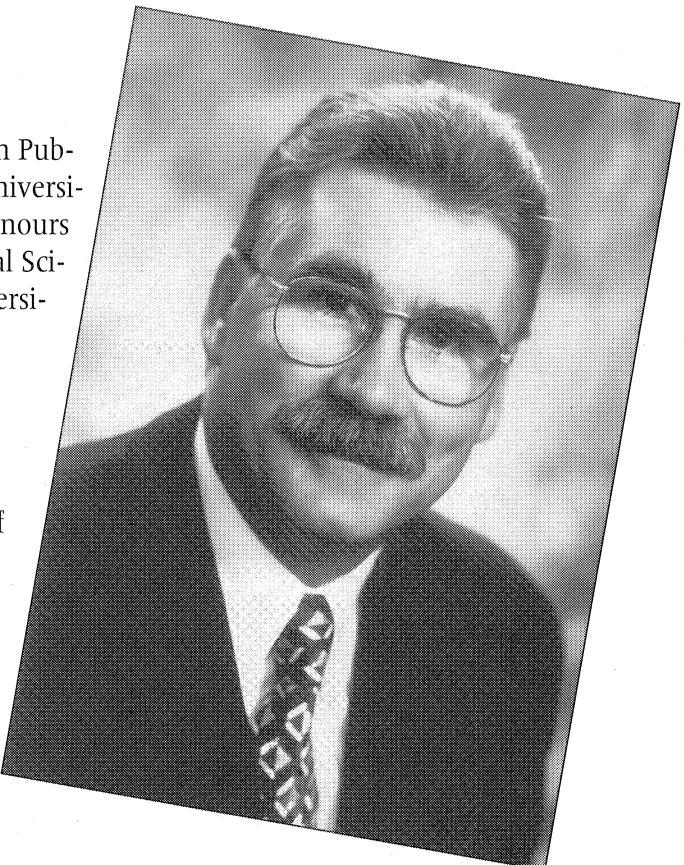


NEW CHAIRMAN APPOINTED

On August 1st, Peter R. Smith was appointed Chairman of the CMHC Board of Directors by our Minister, The Honourable David C. Dingwall. He replaces Claude F. Bennett, in a part-time capacity, and began a five-year term on September 6th.

Mr. Smith brings with him an extensive knowledge of all aspects of the housing industry. He is currently the President of Andrin Limited in Brampton, Ontario. Previously, he served as a Commissioner of Housing for the Regional Municipality of Peel and General Manager of Peel Non-Profit Housing Corporation. He is also a former member of the Executive Committee of the Board of Governors for the Ontario Home Builders' Association.

Mr. Smith holds an M.A. in Public Policy from the State University of New York, and an Honours B.A. in History and Political Science from McMaster University. He is a member of the Greater Toronto Home Builders' Association, the Canadian Housing and Renewal Association, and the National Association of Housing and Development Officials in Washington. In addition, he currently serves on the Board of Governors of the Credit Valley Hospital in Mississauga, Ont.



PLEASE CLIP OUT AND MAIL

to *Perspective*, Public Affairs Centre, National Office

FAX: (613) 748-4097

60-SECOND FEEDBACK

Which item(s) in this issue did you enjoy the most?

Which did you like the least?

Is there anything you'd like to add to either of these answers?

Any other comment(s)?



PHOTO TIPS FOR Non-PROFESSIONALS

Among CMHC employees are many amateur photographers whose excellent photography skills are highlighted during the various photo contests that are held. This article isn't for them.

It's intended for the majority of us who get a camera out when we leave on vacation, or when we're asked to take a photo or two to illustrate an article for *Perspective*. We'll try to avoid talking about apertures and filters, and keep to well-known terminology.

GET TO KNOW YOUR CAMERA

1. Do you have a built-in flash? Many modern cameras have a little flash unit that automatically flips up when needed. In others, a manual change is needed. One drawback on most inexpensive equipment is that these flashes have a somewhat limited range, and you need to be quite close to your subject, or the photograph will be under-exposed. This means not enough light entered the camera when the shot was taken, and you end up with light negatives and dark pictures.

2. Most modern smaller screw-on or clip-on flashes have a better range than built-ins, but they may still be limited. This is true especially if they are operated by a few small batteries. If you can, waste a film experimenting in various indoor lighting conditions and at various distances from the subjects.

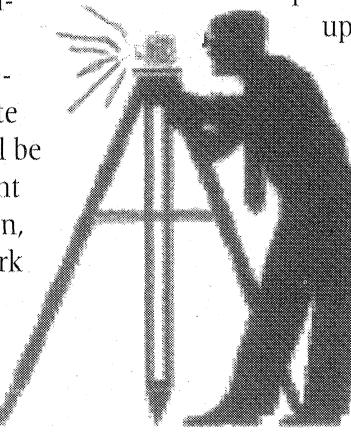
3. When buying a camera, try to get one that is as automatic as possible. Yes, experienced photographers like to do some manual adjustments but, for most people, it is a case of "the more foolproof, the better" because most of us don't know enough about the technicalities involved.

14

INDOOR PICTURES

Whether it is sister Sarah's new baby or an office awards presentation, we can't avoid taking some photos indoors. That means, usually, using a flash.

4. Meetings, conferences and shows can produce real problems when you're using non-professional equipment because it is often quite difficult to get close enough to the action. If a zoom lens (which acts like binoculars) is something you only dream about, try to be close enough that people in a small group are photographed only from



the waist up. This may mean intruding onto the stage or platform. If time and opportunity permit, try to get individuals from a three-quarter angle, rather than straight on. This results in better photographs and is also considerate to your subject(s) because the flash is not directly in front of them.

5. Large groups are also a problem, since you have to be so far back to get them everyone in without a wide-angle lens. Better to photograph two smaller groups if you can. Suitable breaks often suggest themselves: groups by department or activity, etc.
6. Whether alone or in groups, try to avoid having people stand close to a wall, screen, door or other upright object. The flash adds a strong shadow behind the people, and many subjects feel this makes them appear overweight.
7. You may be asked to photograph an award presentation, for a possible *Perspective* article, trade newsletter or other publication. If possible, try to obtain some picture of what the person(s) did to get the award, and take that too. It is often more visually interesting to see, say, a roofer applying shingles than receiving an award for working out a new way of applying those same shingles.

OUTDOORS

8. When taking pictures of houses or buildings, try to avoid "straight-on" photographs. A partial side view adds another dimension.
9. Try to have a person, bush or other object in the foreground. This adds perspective.
10. Watch where the sun is. Never aim the camera directly towards the sun. And remember: if you're taking photographs of people outside, avoid having them squint at the sun.
11. Avoid having people wearing hats if possible – especially caps or hats with large brims. Hats cast shadows on the face, which often come out very dark. If it is a baseball team or the like, and they insist on wearing hats, position them sideways to the light source and use a flash unit.

perspective

Volume 30 N° 5, 1995



LES NOUVEAUX PARTENARIATS

DANS CE NUMÉRO

- Les nouveaux partenariats
- Des collectivités à la mode



SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous



SOMMAIRE

**LES NOUVEAUX PARTENARIATS**

Une note brève introduisant une nouvelle série d'articles sur les principales organisations avec lesquelles la SCHL entretient de bonnes relations. Cette série expliquera aux lecteurs ce que font ces organisations et qui en fait partie.

**RELATION ÉTROITE**

L'Institut canadien de l'immeuble a été fondé il y a 40 ans. De nombreux employés de la SCHL font partie de l'ICI, qui a récemment décerné à la Société son prix d'entreprise civique.

**LA SENSATION D'ÊTRE LE GAGNANT**

André Fréchette raconte comment le bureau de Sherbrooke s'est acquis 35 millions de dollars de chiffre d'affaires dans un tête-à-tête du déjeuner.

**PRIX DU PARTENARIAT FÉDÉRAL DÉCERNÉ À LA SUCCURSALE DE REGINA**

Un partenariat différent fait l'objet de cet article d'Irene Gessler : un prix fédéral accordé pour un projet d'emploi novateur.

**LE TOURNOI DU PRÉSIDENT DU CONSEIL ATTIRE DES JOUEURS DES BUREAUX EXTÉRIEURS**

Grâce à une levée de fonds, des joueurs de divers bureaux régionaux et succursales ont pu participer au tournoi du président du Conseil qui s'est déroulé à Ottawa.

Canada**DES COLLECTIVITÉS À LA MODE**

Un coup d'œil sur de nouveaux modes de planification qui commencent à prendre forme.

**RÈVE D'ARCHITECTE... ÉVANOUI**

L'architecte italien de renommée internationale, Paolo Soleri, avait un rêve dans les années 70. Il songeait à des villes contractées où l'automobile serait inutile et qui économiseraient le fond de terre. Il a entrepris de construire une telle ville en Arizona. Après 25 ans, nous voyons ce qu'il en est advenu.

**LE BARBECUE ANNUEL RASSEMBLE DE NOMBREUX ANCIENS**

Un bon nombre d'employés à la retraite sont venus rencontrer de vieux amis et le personnel actuel au barbecue du Bureau national en juin.

**AU REVOIR À NOTRE PRÉSIDENT**

Le personnel se réunit pour souligner le départ de Gene Flichel.

**NOMINATION À LA PRÉSIDENCE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION****QUELQUES TRUCS PHOTOGRAPHIQUES POUR LES AMATEURS**

Ces quelques conseils vous aideront à mieux réussir vos photos, qu'il s'agisse d'illustrations pour *Perspective* ou de clichés pour garnir votre album personnel.

COUVERTURE

Bruce Simpson, CRF, Succursale de Calgary, siège au conseil d'administration de l'Institut canadien de l'immeuble dont un bon nombre d'employés de la SCHL font partie. Récemment, l'ICI reconnaissait le dévouement et les services de Bruce. L'ICI est l'un des organismes avec qui nous collaborons étroitement. Dans ce numéro, nous amorçons une nouvelle série d'articles qui feront connaître l'histoire, les activités et les objectifs d'un certain nombre de ces groupes. (Photo : gracieuseté de l'ICI).



Journal publié huit fois l'an pour les employés de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Veuillez adresser vos articles ou toutes communications et suggestions à *Perspective*, Centre des relations publiques, Bureau national.

PERSONNEL ET COMITÉ DE RÉDACTION

Directeur
Centre des relations publiques
Rita Daniel*

Rédactrice en chef
Hélène Côté-Dupuy**

Rédacteur
Rick Green, ABC
Staigh-Green Consultants

* Également représentant de la haute direction au sein du comité de rédaction

** Présidente du comité de rédaction

Membres du comité de rédaction :

Bob Bellfoy
(Division de l'administration)

Frances Harding
(Division de l'innovation dans l'habitation)

Judy Saunders
(Division des services sectoriels et administration des prêts)

Carol Lachance
(Division des ressources humaines)

Jean Breau
(Bureau régional de l'Atlantique)





AVANT-PROPOS

Un autre été s'achève et nos enfants et petits-enfants sont de retour à l'école. Ils apprendront très tôt la valeur du travail en équipe dans leur environnement scolaire. Le besoin humain de créer des partenariats ne nous quitte jamais. La création de partenariats est d'une importance capitale non seulement parmi les employés de la SCHL, mais également avec nos nombreux associés des secteurs public et privé. La synergie, la croissance et les bénéfices réciproques qui s'ensuivent sont exponentiels.

Ce mois-ci, notre article thématique intitulé Relation étroite : L'Institut canadien de l'immeuble, inaugure une série d'information qui nous l'espérons, évoquera votre expérience personnelle de partenariat. Si vous désirez lire un article concernant un organisme en particulier, ou partager des renseignements, veuillez nous écrire.

Une réception d'adieux spéciale a eu lieu en l'honneur de monsieur E. Flichel afin de souligner la fin de ses responsabilités quinquennales à titre de président. Au cours de sa carrière de 23 ans, monsieur Flichel a contribué à l'évolution de la SCHL et a connu des changements importants. (Voir les photos à la page 12.) Au revoir et nos meilleurs voeux!

Le thème de notre prochaine édition portera sur la commercialisation et le service à la clientèle. Je serai heureuse de recevoir vos articles et appels téléphoniques.

Hélène Côté-Dupuy
Rédactrice en chef

LES NOUVEAUX PARTENARIATS

Ce numéro de *Perspective* a pour thème la «la mise sur pied de partenariats», mais on le traitera un peu différemment. Plutôt que de publier deux ou trois articles sur le même thème, il n'y en a qu'un qui traite de l'Institut canadien de l'immeuble (ICI). C'est le premier d'une série qui paraîtra dans les numéros subséquents.

Le personnel entend souvent parler des partenariats que nous formons avec plusieurs organismes publics et privés. La plupart des employés sont plus ou moins au courant de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations (ACCH) ainsi que des diverses ACH provinciales et locales. Aux non-initiés, les sigles peuvent donner l'impression d'une soupe à l'alphabet. Toutefois, chaque organisme occupe un créneau particulier dans l'industrie du bâtiment.

Nous nous proposons donc de faire connaître à nos lecteurs quelques-uns des groupes dominants avec lesquels nous collaborons et, en particulier, ceux dont un bon nombre d'employés entendent parler au travail.

Nous donnerons quelques raisons qui font que ces groupes sont importants pour la SCHL et ses employés, et nous montrerons comment, dans le contexte d'un partenariat, nous pouvons contribuer à loger les Canadiens.

Dans une allocution qu'il prononçait récemment à l'ICI, à Toronto, Gilles Girard déclarait : «L'édition et le maintien de partenariats est une activité à la SCHL, comme dans toute autre entreprise. Nulle organisation ne peut s'isoler à notre époque; grâce aux partenariats, nous pouvons tous

relever les défis de l'avenir et en tirer profit. Nous sommes particulièrement fiers du partenariat que nous avons formé avec l'ICI depuis un certain nombre d'années.»

Et il ajoutait : «Plus que jamais, dans ces années de vaches maigres, nous devrons tous collaborer étroitement avec nos partenaires actuels et en former de nouveaux. La SCHL, par l'entremise de son Centre canadien du partenariat public-privé dans l'habitation, s'engage à mettre sur pied des partenariats et à adopter des attitudes novatrices à l'égard d'autres ministères, du secteur privé et d'organismes communautaires. En formant ces

L'édition et le maintien de partenariats est une activité à la SCHL, comme dans toute autre entreprise.

nouveaux partenariats innovateurs, nous pourrions avoir accès aux compétences particulières et aux ressources des autres pour élaborer de nouvelles stratégies et de nouveaux projets d'habitation.

Puisque le domaine du logement est complexe et que les intérêts s'étendent à des secteurs divers, du logement social à la recherche et, plus récemment, au commerce international, nous devons maintenir une perspective commune quant à nos objectifs.

C'est dans cet esprit que nous lançons cette nouvelle série d'articles. Nous avons le choix entre de nombreux organismes, des instituts professionnels aux associations et aux groupes d'intérêts. Nous mettrons en vedette ceux que le Comité de rédaction juge importants, mais s'il en est un que vous aimeriez mieux connaître, veuillez nous le faire savoir.



L'INSTITUT CANADIEN DE L'IMMEUBLE

RELATION ÉTROITE

Lorsqu'on entre dans les bureaux de Toronto de l'Institut canadien de l'immeuble (ICI), on y aperçoit immédiatement une plaque décernée par la SCHL, il y a quelques semaines, en témoignage de 40 ans de services rendus au secteur immobilier.

Le tout a débuté par la création d'un comité d'éducation de l'Association canadienne des chambres d'immeuble (devenue l'Association canadienne de l'immeuble), parce que le public voulait s'assurer qu'il traitait avec des agents fiables. Pour la plupart des gens, l'achat ou la vente d'une maison est une opération trop importante pour risquer de faire affaire avec des agents inexpérimentés ou inefficaces. Les gens voulaient aussi s'assurer que les agents ou les courtiers étaient honnêtes. Au début, l'organisme se nommait Institut canadien des agents immobiliers.

Si l'on reconnaissait la valeur d'agents immobiliers bien formés, expérimentés et fiables, il était toutefois nécessaire d'établir officiellement leur compétence et de créer un organisme qui puisse contrôler leur formation et leur exercice continu de la profession. C'est ainsi qu'est né l'ICI pour remplir ce mandat.

Le titre de Généraliste de l'Institut de l'immeuble (FRI) est jalousement gardé. Les agents qui violent le Code de normes sont sanctionnés et ils peuvent perdre leur titre et, en l'occurrence, cette sanction est publicisée. Le titre de Généraliste étant reconnu comme un gage d'excellence par tous ceux qui oeuvrent dans l'immobilier, l'ICI a pu aller plus loin et adapter cette formule à d'autres besoins. C'est ainsi que d'autres désignations officielles ont vu le jour. Par exemple, il y a les Spécialistes de la finance immobilière (CRF) et les Spécialistes de l'administration de biens (CPM). Tout récemment l'ICI a

institué les Spécialistes de l'évaluation (FRI[A]). La SCHL a participé directement à la création de cette dernière catégorie.

On comprendra facilement que la SCHL n'est qu'un des organismes qui s'intéressent à ces secteurs d'activités et de nombreux employés ont acquis l'un des titres décernés par l'ICI. En fait, une liste imposante d'employés de la SCHL sont membres de l'ICI : le vice-président Jim Lynch (qui a aussi été membre du conseil d'administration); John Gare – qui a été l'un des inspirateurs de la création du titre de CRF; Doug Dennis, Pierre Benoît, John Sawyer, Larry Holman et Gordon Thompson, qui font partie du Bureau national; mais on trouve aussi des membres de l'ICI dans les bureaux extérieurs : Mike Young, John McWilliam, Roy Nichol, Jim Robertson, John Jarvis, Donna Hunter, Dave Kingsley, Barbara Lea et Dave Fram sont quelques-uns des membres de l'ICI.

D'autres organismes ont des besoins de formation semblables aux nôtres, comme les banques, les sociétés de fiducie, les municipalités et, bien sûr, les firmes de gestion immobilière.

Clive Charnley, Succursale de Vancouver, et Bill Richter du Centre des opérations d'assurance hypothécaire au Bureau national, détiennent chacun trois titres de l'ICI : FRI, CPM et CRF. Un bon nombre d'employés en ont deux. Bill Richter déclare que «les cours et le matériel de l'ICI sont excellents et apportent le fondement théorique et technique à la solution de beaucoup problèmes pratiques. Le fait de suivre des cours réguliers

vous tient en éveil et le maillage qui les accompagne ainsi que les périodiques vous permettent de vous tenir à jour. Il est certain que cela fait de vous un employé plus compétent et que le titre n'est pas négligeable dans un C.V., mais l'avantage véritable au quotidien est de vous ouvrir des portes dans vos rapports et vos échanges avec les clients à un niveau professionnel.»

Il ne fait aucun doute que la réussite la plus marquante de l'ICI est due à ses activités de formation et de certification. Par exemple, son cours d'éthique et de pratique des affaires, qui est à la base de toutes les désignations, est devenu le modèle d'un programme-cadre américain semblable conçu pour maintenir les normes de qualité.

L'Institut offre d'autres services à ses membres et il en élaborera continuellement de nouveaux. Certains, d'ailleurs, vont au-delà de la formation et du perfectionnement professionnels. Il y aura plus de services électroniques en direct et un réseau de référence pour les membres qui changent d'emploi ou qui veulent remplir un poste



Joan Malay, FRI, CMR, CRA, présidente de l'Institut canadien de l'immeuble pour l'exercice 1994-1995, a remis le prix d'entreprise civique de l'ICI à la SCHL, représentée par son vice-président principal, Gilles Girard. Celui-ci a ensuite présenté à l'ICI une plaque spéciale du 40e anniversaire, qui se trouve maintenant dans les bureaux de l'ICI à Toronto.



vacant au sein de leur propre organisation.

Comme dans nombre d'organismes, les membres entretiennent des relations officielles et informelles qui s'établissent dans le cadre des activités de comités, de commissions, de conférences et d'autres regroupements. Ces réseaux d'affaires sont toujours inestimables.

Bruce Simpson, Succursale de Calgary, a déjà siégé pendant deux ans au Bureau de direction de l'ICI et il y sera encore pendant deux autres années. De l'avis de Bruce, «il est toujours gratifiant d'être à la fine pointe du changement éducatif dans une perspective de marché. Nous pouvons prévoir que l'ICI se fera de plus en plus présent. Un consultant a récemment examiné huit secteurs dominants de l'organisme et a accordé à sept de ces secteurs une cote «bonne» à «excellente». Nous devons cependant nous efforcer davantage de retenir les membres actuels tout en nous évertuant à en attirer de nouveaux.»

L'ICI offre des cours de formation à d'autres organismes qu'elle considère comme ses clients les plus importants. La SCHL est l'un de ceux-là. En fait, certains cours et certains titres ont été créés spécialement pour la SCHL. Le vice-président exécutif nouvellement nommé, Peter Jacobs, CAE (Certified Association Executive), explique ainsi le processus d'élaboration des cours : «Nous demandons aux gens quelles connaissances leur sont nécessaires et nous nous chargeons de satisfaire la demande. Et, bien sûr, nous surveillons constamment les changements qui se

manifestent sur le marché. Nous pouvons élaborer de nouveaux programmes à court ou à long terme.»

Joanne Corbett, Division de la vérification des opérations, a reçu le titre de CRF il y a huit ans. Elle a aussi obtenu un diplôme en économie foncière urbaine par un programme de téléenseignement dispensé par l'université de la Colombie-Britannique et elle a peut-être décelé un autre besoin futur lié aux responsabilités additionnelles ou nouvelles qu'assument les gestionnaires des grandes institutions. Joanne s'intéresse au cours de CGA dispensé par les Comptables généraux licenciés de l'Ontario et elle trouve que certaines parties du cours se ressemblent beaucoup – au point d'utiliser les mêmes manuels. «Il serait utile que les diverses associations professionnelles reconnaissent les sections semblables des cours les uns des autres pour éviter le chevauchement», fait-elle remarquer.

Un événement récent a témoigné du respect et de la relation bien établie qui lient la SCHL et l'ICI.

Gilles Girard, vice-président principal de la SCHL, Assurance, gestion foncière et administration de l'actif, a été invité à s'adresser à l'assemblée générale annuelle de l'ICI en juin. Au cours de sa présentation, Gilles a dit que «la SCHL reconnaît depuis longtemps l'importance de l'Institut... Nous appuyons fermement ses buts et ses objectifs et nous sommes persuadés de la valeur d'une collaboration entre les professionnels du secteur immobilier pour nous approcher de notre objectif qui est de loger les Canadiens».

Puis il a poursuivi : «Depuis vos débuts, en 1955, vous avez saisi toutes les occasions de faire progresser le professionnalisme dans le secteur immobilier. Quarante ans après, vous avez reconnu le besoin pressant d'une formation de perfectionnement et vous avez fondé l'Institut pour répondre à ce besoin.» À la fin de son allocution, Gilles a présenté à l'ICI une plaque qu'on peut maintenant voir dans ses bureaux.

«Ce fut une surprise totale», affirme Peter Jacobs. «C'était si inattendu... Nous étions ravis. Le geste a été fort apprécié, je puis vous en assurer.»

À la même assemblée, l'ICI a voulu témoigner du soutien que lui a accordé la SCHL au fil des ans en décernant à Gilles le titre honorifique de FRI. Il a dû prêter le serment qu'exige l'Institut, «Moi, Gilles Girard, je m'engage à observer le Code des normes professionnelles de l'Institut canadien de l'immeuble ainsi que toutes les dispositions qu'il contient. Je m'engage à me conformer aux principes et aux déclarations de l'Institut canadien de l'immeuble, édictés dans ses règlements.»

L'Institut a également décerné à la SCHL son prix d'entreprise civique, manifestant ainsi son appui et sa reconnaissance soutenus. La remise de ces deux prix a surpris la SCHL, mais qu'ils lui aient été remis en même temps, à l'occasion du 40^e anniversaire de l'ICI, témoigne de l'excellence de leurs relations réciproques.



POUR COMMUNIQUER AVEC PERSPECTIVE

Veuillez noter les changements d'adresse de notre courrier électronique :

L'adresse PERSPECT NO7 n'existe QUE dans l'ancien système et il disparaîtra d'ailleurs sous peu. Plutôt que d'acheminer le courrier à PERSPECT NO7, veuillez l'adresser à HCOTE NO7 ou à RGREEN NO7. (L'adresse électronique de Rick a été modifiée de RGREEN à RGREEN.)



**LA SENSATION D'ÊTRE
LE GAGNANT**

...d'un gros lot de 35 millions de dollars!

par l'équipe d'assurance-prêt du Bureau de Sherbrooke

Eh oui! La chance nous a sourit : 35\$ millions, ça change pas le monde, sauf que...ça débute bien l'année 1995.

Les faits : un beau jour d'octobre 1994, le directeur des programmes de notre succursale reçoit une invitation à dîner du directeur d'une importante caisse populaire de Granby. Cette dernière est le chef de file des Caisses populaires de la Fédération dans la région. «J'ai quelque chose de très **SPÉCIAL** à discuter avec vous, lui dit-il.» L'invitation est acceptée mais le **SUSPENS** va durer jusqu'à leur rencontre.

Le jour convenu pendant le dîner, le directeur de la Caisse expose un portrait détaillé des activités financières de son institution. Le directeur des programmes écoute attentivement les mots prononcés : portefeuille énorme, croissance très forte, programme de qualité totale, très faible taux de reprises,...Whow, c'est merveilleux...les actifs d'expansion et les actifs à risque génèrent des trop-perçus dépassant le million de dollars annuellement.

Au oui, la cote de crédit attribuée par le Ministère des institutions financières et coopératives a été fixé à 4,2 sur 5, et ça continue...

- 4 Au bout de 30 minutes, il lâche le gros morceau. Malgré tous ces indicateurs de santé financière (croissance, profitabilité, qualité de gestion) il y UN aspect qui n'est pas totalement selon les attentes : la Caisse ne rencontre pas les normes de capitalisation reconnues dans les milieux monétaires internationaux. «Le hic, c'est ça nous sommes sous-capitalisés.» (Pas assez d'avoir-propre ou de réserve par rapport aux prêts en cours). Outch! Quel problème! Notre directeur de programmes ne comprend pas et pose des questions. En réalité, la forte proportion de prêts hypothécaires conventionnels (non assurés) exige l'accumulation de réserve



L'équipe d'acheminement et de souscription du bureau de Sherbrooke tenant fièrement les 675 attestations d'assurances constituant un bloc de 35\$ millions. Dans l'ordre habituel : Diane Côté, France Ouellette, Monique Turcotte, France Corriveau et André Fréchette.

de capital très élevée au point de nécessiter que tous les trop-perçus des opérations doivent obligatoirement être versés à la réserve générale. À défaut de cette mesure, la Caisse aurait à freiner la croissance et ralentir ses efforts d'expansion des affaires. Une fois assurés par un gouvernement, ces mêmes prêts ne requièrent plus de réserve puisqu'ils sont pondérés à zéro au point de vue risque. Le rôle de la SCHL dans tout cela commençait à se préciser peu à peu.

Voilà, toutes les options ont été évaluées par les comptables de la Caisse. La solution envisagée : une opération financière leur permettant de rattrapper la norme rapidement et d'accroître le processus de capitalisation : c'est l'assurance-prêt hypothécaire SCHL.

En souscrivant un bloc d'assurance-prêt hypothécaire SCHL de 35\$ millions parmi leur portefeuille hypothécaire, les objectifs visés par cette opération financière seraient atteints, soit de :

- rencontrer dès le prochain exercice financier les normes de capitalisation internationale;
- pouvoir disposer sans restrictions des trop-perçus des opérations;
- verser une ristourne aux membres-utilisateurs; et
- se distinguer nettement par rapport aux banques et se donner un élan pour accroître ainsi leurs parts de marché.

La succursale prépare un mémoire à la haute direction et en peu de temps le projet est accepté. La souscription débute en janvier 1995. Le choix des prêts est effectué par le bureau



local à partir d'une priorité pré-établie : soit la ville elle-même, le milieu urbain immédiat, le secteur rural et périphérique et les ratios prêts/valeur de < ou = 75%.

Dans les faits, il s'agissait de repérer à l'intérieur d'un portefeuille de 1,300 prêts conventionnels de la Caisse les prêts à plus faible risque pour la SCHL et à moindre coût pour la Caisse. Les grandes statistiques du bloc sont comme suit : 675 prêts assurés, prêt moyen de 54,240\$ et le pointage SGs moyen de 165 points.

Voilà, c'est une «PREMIÈRE» au Canada mais sûrement pas la dernière, car les besoins sont là.

Le succès de cette opération financière fut possible grâce à la collaboration et l'efficacité des employé(s) de notre suc-

cursale et du bureau régional du Québec qui ont su reconnaître le mérite de la transaction dès l'étape de project et concevoir la façon pratique de traiter la demande globale de 35\$ millions en dossiers individuels. En réalité, les quelques 675 prêts conventionnels à l'origine, s'inséraient au moment de la demande à l'intérieur de la définition de «prêts préférentiels.»

La morale de cette histoire : si une Caisse populaire florissante vous invite à dîner...dites OUI, ça pourrait être le prochain «GROS LOT». Qui sait!...



PRIX DU PARTENARIAT FÉDÉRAL DÉCERNÉ À LA SUCCURSALE DE REGINA

par Irene Gessler

C'était, au début, un objectif d'équité en matière d'emploi mais, en bout de ligne, cela s'est traduit par un emploi rémunéré de six mois pour une jeune femme ayant une difficulté cognitive. Du même coup, la Succursale de Regina a gagné, pour la deuxième fois en trois ans, le prix du partenariat fédéral.

C'est grâce au projet de soutien à l'emploi que Virginia Beingessner, avec l'aide et l'appui du personnel de la succursale, a effectué diverses tâches d'octobre 1994 à mars 1995. Les expéditions en série, l'entrée des données, le classement des dossiers, la dactylographie et l'assemblage figurent parmi les tâches nécessaires, mais qui consomment beaucoup de temps, auxquelles s'est adonnée Virginia. Durant ses six mois, elle a travaillé dans toutes les sections et s'est liée d'amitié avec tous ses collègues.

«Cette initiative a pris forme et a évolué graduellement pour inciter le personnel de tous les niveaux à participer à l'expérience», commente

Audrey Haines, directrice des ressources humaines.

John Dawes, directeur de la succursale, était très heureux, le 5 juin, d'accepter le prix en présence de tout le personnel et en son nom. Il a remercié tous les employés de leur participation à ce projet et il a exprimé sa gratitude à Virginia, qui assistait également à la présentation.

La succursale de Regina de la SCHL a reçu le prix, comme l'ont indiqué les parrains de cette distinction, «pour avoir exploré et mis en oeuvre un moyen novateur d'intégrer une personne handicapée au sein d'une équipe de travail. Cette initiative a révélé une démarche d'intégration économique des personnes handicapées en procurant un emploi rémunéré à l'une d'elle, lui permettant de bénéficier du soutien d'une équipe.»



Gwen Marte,
Développement des ressources humaines
Canada, présente le prix du partenariat fédéral à
John Dawes, directeur de la Succursale de Regina.

Institué en 1993, le prix du partenariat fédéral est attribué tous les ans au ministère fédéral qui a fait preuve de leadership en mettant sur pied un programme ou un projet spécial pour promouvoir l'autosuffisance des personnes handicapées, ou pour élaborer des programmes de sensibilisation à l'adresse du ministère ou du grand public.



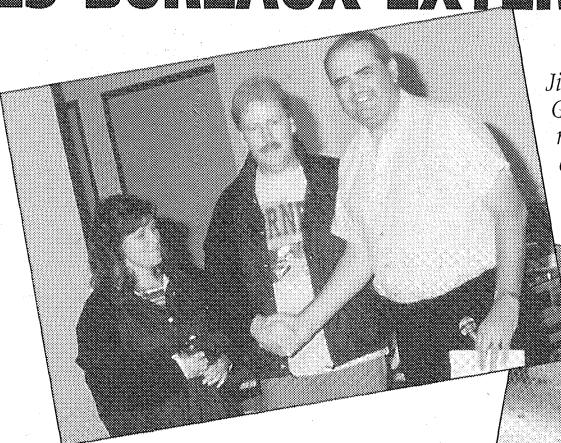
LE TOURNOI DU PRÉSIDENT DU CONSEIL ATTIRE DES JOUEURS DES BUREAUX EXTÉRIEURS

Pour une quatrième année, le tournoi annuel de balle molle du président de Conseil s'est déroulé à Ottawa au cours d'une fin de semaine de la fin de juin, mais les joueurs n'étaient pas tous du Bureau national. Certains participants venaient de la Colombie-Britannique, des Territoires du Nord-Ouest et du Manitoba.

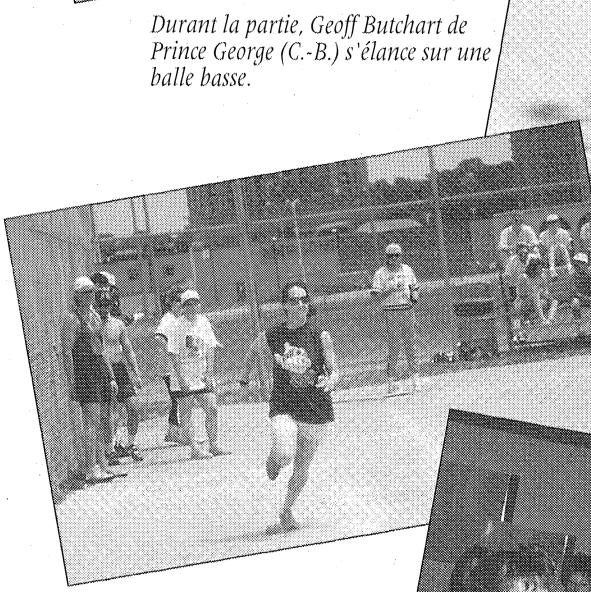
Au début de l'été, les joueurs réguliers de la ligue de balle molle du Club récréatif de la SCHL avaient vendu des billets de loterie (prix en argent), pour recueillir des fonds destinés à défrayer les joueurs de l'extérieur de leurs dépenses de voyage.

Après une série de parties jouées le vendredi soir et toute la journée du samedi, par une température supérieure à 30°C, les organisateurs ont déclaré que les «Red Devils» du Bureau national étaient les champions, tandis que les MIF-FITS occupaient le deuxième rang des finales. Les «Flichel's Follies» ont été rebaptisés «Flichel's Fabulous Follies», ayant obtenu le prix de consolation. À l'heure du déjeuner, on a tenu un concours de coups de circuits et de course aux coussins, ouvert aux hommes et aux femmes. Chaque équipe a désigné des représentants dans chaque catégorie. Plus tard, un banquet de clôture et une danse ont eu lieu à la cafétéria du Bureau national pour permettre aux joueurs de se détendre dans une atmosphère de «délices» – climatisée.

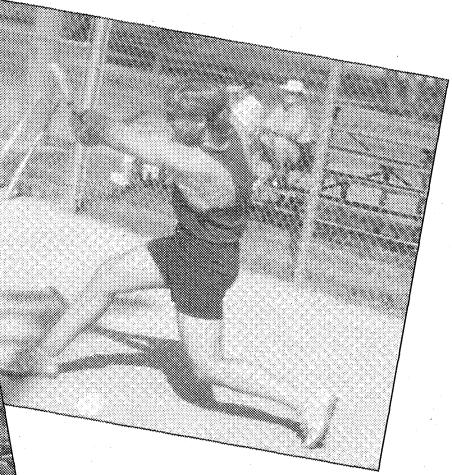
En fait, tous avaient eu le temps de prendre une douche. Après le banquet et la remise des prix, le vice-président Jim Lynch a procédé à une présentation spéciale à Glenn McCutcheon et à Debbie Galipeau, qui avaient coprésidé le comité organisateur de chacun des événements.



Jim Lynch a présenté à Debbie Galipeau et à Glenn McCutcheon des blousons spéciaux pour reconnaître le travail qu'ils ont accompli en organisant le tournoi de balle molle du président du Conseil les quatre années où il s'est déroulé.



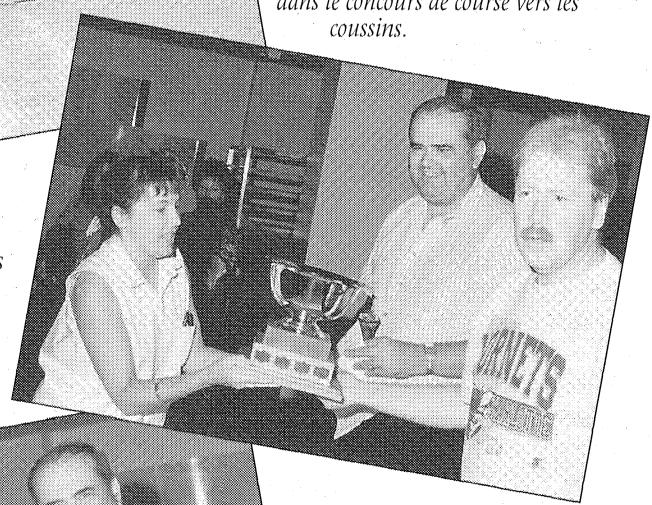
Durant la partie, Geoff Butchart de Prince George (C.-B.) s'élance sur une balle basse.



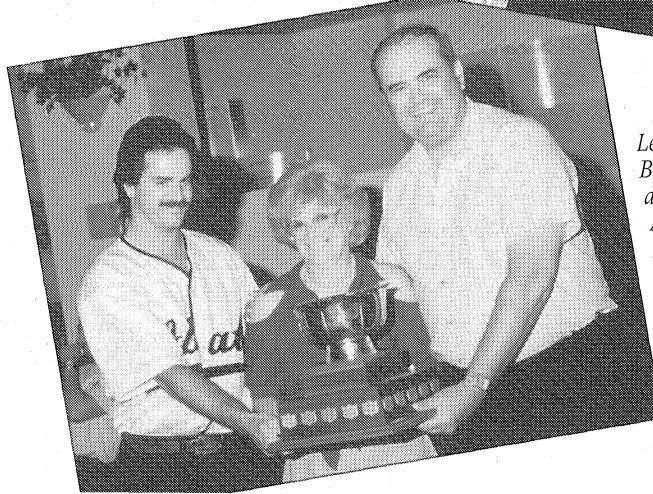
Christine Langford, Division de la gestion du portefeuille pour les programmes, court vers le premier but dans le concours de course vers les coussins.



Nicole Bertrand, capitaine des MIF-FITS, accepte le trophée de la deuxième place du championnat.



Le trophée à la mémoire de Pierre Bonhomme est remis aux gagnants du prix de consolation. André et Annette (fils et épouse de feu Pierre Bonhomme, qui a œuvré longtemps dans le secteur de l'immobilier, dans les succursales et les régions et au Bureau national) présentent le trophée à Jim Lynch, représentant les Flichel's Follies.





DES COLLECTIVITÉS À LA MODE

La croissance constante de la population, depuis quatre décennies, s'ajoutant à l'évolution économique et démographique et à un accroissement d'acquisition de voitures, a provoqué l'expansion urbaine sur de vastes étendues de terres rurales. Au cours des cinq années qui se sont écoulées de 1981 à 1986, plus de 55 000 hectares de terres rurales sont devenues urbaines. Pour établir une comparaison, Montréal occupe un espace de 19 200 hectares et Vancouver, 11 392 hectares. Une grande partie de cette absorption du territoire résulte de modèles d'aménagement de banlieue à faible densité, qui requièrent des étendues relativement grandes de terrain pour accueillir une population donnée.»

C'est ainsi que débute «*Changing Values Changing Communities – A Guide to the Development of Healthy, Sustainable Communities*» récemment préparé pour la Division de la recherche par Hygeia Consulting Services et l'ICI. Cet ouvrage est intéressant et livre des renseignements utiles aux personnes qui se préoccupent des collectivités de l'avenir.

Un certain nombre de collectivités innovatrices en Alberta, en Colombie-Britannique et en Ontario en sont à divers stades de planification et d'aménagement. «Elles n'ont pas pris de virage aussi révolutionnaire qu'Arkosanti (Arizona)», qui fait l'objet d'un autre article de ce numéro, note David D'Amour de la Division de la recherche de la SCHL. Ces collectivités souhaitent avoir plus d'attrait sur le marché. Elles sont conçues pour le marché de masse, ou pour les acheteurs qui ont des valeurs et des attentes traditionnelles. Elles auront un caractère en peu différent de celui des villes-dortoirs que nous connaissons, mais elles ne marqueront pas une rupture radicale avec la norme – à moins que des rues plus étroites et plus invitantes pour les piétons, un plus vaste de choix de logements et une échelle de prix plus éten-

due ainsi que des services essentiels accessibles à pied, vous semblent révolutionnaires.

L'actuel modèle de banlieue qui nous est familier a débuté au lendemain de la Seconde Guerre mondiale. Une base d'imposition élargie et l'appui des paliers supérieurs de gouvernement ont permis l'expansion des infrastructures alors que les promoteurs immobiliers cherchaient des terrains moins chers loin du centre-ville. Au fil des années, la situation a changé : on s'est inquiété de la perte de bonnes terres agricoles; la prolifération des voitures privées a commencé à asphyxier nos ville et nos banlieues; la voirie, les services d'aqueduc et d'égouts et les infrastructures municipales sont devenus de plus en plus chers; et nos collectivités ont continué à déborder dans les campagnes pour former des agglomérations à faible densité.

Le besoin d'opérer des changements a engendré de nouvelles approches de planification communautaire, qui tendent toutes vers un développement plus serré pour réduire le coût des infrastructures et conserver les terres; une utilisation plus variée du territoire pour inviter les gens à laisser leur voiture garée; et une plus vaste gamme de logements plus abordables.

L'approche néo-traditionnelle, qui a pris naissance dans l'est des États-Unis, propose des logements plus rapprochés, avec des magasins et des services accessibles à pied.

L'approche du quartier piéton, qui a débuté en Californie, est un peu semblable, sauf que les groupes de logements, de commerces et de bureaux sont dans un rayon de 400 mètres d'un système de transport public.

Ces deux approches sont celles du «nouvel urbanisme».

L'habitation communautaire représente une façon différente d'aborder le financement, la conception et la gestion d'ensembles de logements individuels, plutôt qu'une nouvelle

manière de planifier un quartier ou une ville. L'habitation communautaire n'est pas un concept d'organisation physique, mais ses caractéristiques ont des répercussions sur les infrastructures et les formes de développement urbain. Ce concept nous vient du nord de l'Europe.

L'écovillage se rapporte à une approche visant à réduire au minimum les impacts environnementaux et la consommation de ressources dans les développements urbains.

On possède de plus en plus de données, de rapports, d'idées et d'évaluations sur les innombrables aspects de ces nouvelles formules.

NOUVEAUX CONCEPTS D'HABITATION

Cardiff Place à Victoria (C.-B.) est un ensemble de 17 logements communautaires, cologement, presque terminé. Un autre ensemble semblable à Langley (C.-B.) comptera 30 logements.

Dans une autre catégorie, Cornell à Markham (Ontario) et McKenzie Towne à Calgary, sont des collectivités planifiées dans l'esprit du «nouvel urbanisme». Chacune pourra accueillir une population de plus de 25 000 habitants lorsqu'elles seront achevées. Elles étaient toutes deux à l'étape des approbations au moment où le rapport a été rédigé.

Deux collectivités se signalent particulièrement à notre attention car elles se classent parmi les écovillages. Bamberton (C.-B.) était à la phase des approbations lors de la rédaction du rapport, mais Cerro Gordo à Dorena Lake (Oregon, É.-U.) est en construction et certains logements sont prêts.

Bamberton est à Mill Bay (C.-B.) et devrait abriter environ 12 000 personnes. C'est une nouvelle agglomération qu'on se propose d'ériger sur l'ancien site d'une carrière et d'une cimenterie, à 32 km au nord de Victoria. Le but est de créer une collectivité fondée sur un développement écologiquement durable et de faire la démonstration de



nouvelles solutions aux problèmes environnementaux. Il est évident que si le projet se réalise, il sera d'un intérêt considérable pour les planificateurs d'agglomérations novatrices.

Les plans exigent au moins les techniques de construction R-2000 et prévoient un centre-ville accessible à pied, un minibus interne, un covoiturage communautaire et des rues plus étroites, bétonnées (et non asphaltées). BC Hydro prévoit que la consommation d'électricité sera inférieure à 65 pour cent de la moyenne provinciale et les planificateurs visent une réduction de 50 pour cent des déchets solides.

La participation des groupes locaux a débuté en 1990 et la communication a été forte. On a sondé l'opinion publique, il y a eu des rencontres, des colloques et un bulletin et le public a accès à un centre de planification. C'est en partie pour relever un défi qu'on a mis en oeuvre ces moyens. Les gens mettaient en doute la faisabilité du projet et les promoteurs croyaient que cela était dû à une mauvaise information.

Bamberton fait partie des quelques nouveaux projets qui se préoccupent sérieusement de la qualité environnementale des matériaux de construction prévus. On veut aussi y conserver, rénover et réutiliser les anciens immeubles industriels qui s'élèvent déjà sur le site.

La réalisation de Cerro Gordo, en Oregon, est plus avancée. Quelques maisons y sont déjà terminées. L'ensemble se situe dans une vallée boisée, encadrée de trois côtés par un lac et une forêt domaniale. L'agglomération est à 10 km de la ville la plus proche et à 30 km de la ville d'Eugene-Springfield.

Cette collectivité concentre le développement, offre de l'emploi, économise l'énergie et s'affranchit en partie de l'automobile. En outre, elle réduit au minimum les impacts sur les écosystèmes naturels et n'absorbe que 10 pour cent de l'espace disponible – les autres 90 pour cent étant conservés à l'état naturel.

On y trouve un centre communautaire à usages multiples et les logements sont tantôt des appartements, tantôt des maisons en rangées, tantôt des

maisons individuelles, dans un décor villageois ou naturel, pour offrir un choix à ceux qui préfèrent une «atmosphère campagnarde». Le processus de planification avait un caractère «très participatif», invitant les futurs résidents et les commanditaires à faire part de leurs préoccupations et à s'intéresser au projet à toutes les étapes de la planification.

Il est intéressant de noter que, dans le déroulement du processus de planification, certains futurs résidents qui souhaitaient d'abord posséder une maison individuelle sur un vaste terrain, avaient changé d'avis en cours de route et réclamaient plutôt des logements mitoyens près du centre du village.

Lorsque d'autres renseignements nous parviendront sur ces nouvelles approches communautaires ou sur d'autres qui offrent un intérêt, nous les partagerons volontiers avec nos lecteurs.

(Le rapport complet devrait être disponible dans toutes les succursales. On peut aussi se le procurer directement au Centre canadien de documentation sur l'habitation.)

RÊVE D'ARCHITECTE... ÉVANOUI

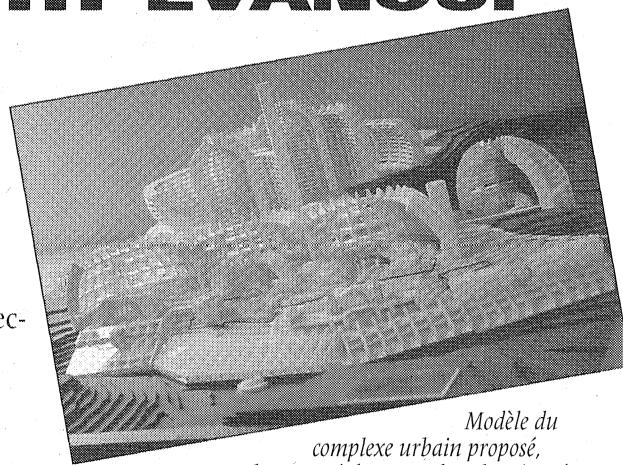
Les gens qui s'intéressent au logement sont toujours à l'affût d'idées et de percées nouvelles. Et souvent, si une bonne idée vient à percer, on ne tarde pas à l'adopter sur une grande échelle.

8 Sans doute, l'architecte Paolo Soleri espérait-il que son concept, nommé Arcosanti, évoluerait dans ce sens. En fait, la revue Newsweek a déjà fait ce commentaire : «C'est probablement l'expérience la plus importante de notre temps.»

Les qualifications de M. Soleri sont impressionnantes : il a obtenu un doctorat en architecture en 1946, puis il a fait des études sous la direction de Frank Lloyd Wright. Il détient trois

doctorats honorifiques, des titres d'associé des fondations Guggenheim et Graham et il a reçu divers prix et distinctions honorifiques.

Il a inventé le mot «arcologie», qui réunit des concepts d'architecture et d'écologie. Dans une brochure, il cite son propre ouvrage, Earth's Answer et il déclare : «L'arcologie peut, en théorie du moins, répondre positivement à diverses questions que pose la civilisation urbaine : la démographie, la pollution, l'énergie et l'épuisement des ressources naturelles, la rareté des aliments et la qualité de vie. «L'arcologie, c'est la méthode qui reconnaît la nécessité de changer les villes et les vil-



Modèle du complexe urbain proposé, montrant les serres à l'avant-plan, les aires de travail à l'arrière et les tours d'habitation. On dit que les plans de la section résidentielle subissent des modifications.

lages en complexes à population plus dense, pleinement intégrés, qui ne requièrent pas de moyens de transport, plutôt que de laisser les agglomérations



urbaines envahir les zones rurales.»

Inquiet de l'expansion urbaine, il a cherché à la contenir par l'implosion urbaine plutôt que l'explosion; et il croit que la structure des villes doit se contracter pour occuper moins d'espace.

La construction d'Arcosanti a débuté en 1970 comme prototype d'une ville économe d'énergie, conçue pour abriter 5 000 personnes et combinant des principes d'architecture et d'écologie. Ce projet est un «laboratoire urbain» où Soleri cherche à montrer sa conception de l'architecture, de l'écologie et de la planification urbaine. Lorsqu'elle sera terminée, «la ville intégrera une infrastructure offrant des lieux de travail, des centres culturels et des installations de services convenant à une population diversifiée, tout en permettant à ses habitants d'entrer en relation avec le milieu naturel environnant.»

Le personnel est d'avis que même si Arcosanti est situé dans le désert de l'Arizona, le concept peut également s'adapter au climat plus froid du nord, comme celui du Canada, mais que les structures seraient, bien sûr, différentes.

La collectivité planifiée ne prévoit pas la circulation de véhicules motorisés. On n'en a pas besoin, car tout est facilement accessible. Les résidents peuvent quand même posséder des véhicules, mais ils doivent les garer à l'extérieur et ne s'en servir que pour se déplacer vers d'autres agglomérations.

Un concept intéressant, certes, qui s'attaque à de nombreux problèmes. On croirait que les gouvernements étatique et fédéral des É.-U. s'y intéresseraient ainsi que les organismes de logement dans la plupart des pays

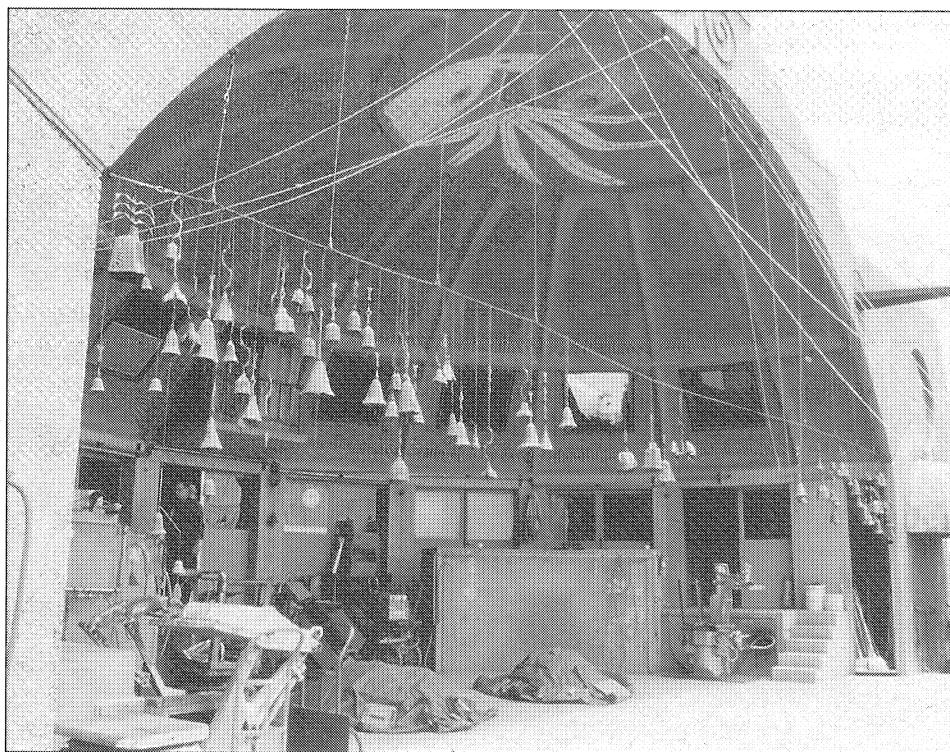
Arrière du complexe vu d'une aire de stationnement.

industrialisés. S'il existe un nouveau moyen viable de loger des populations importantes dans un milieu moderne, sensible à l'environnement, nous devrions tous le connaître, n'est-ce pas? Pourquoi si peu de gens sont-ils au courant de l'existence même d'Arcosanti?

LE RÈVE N'A-T-IL EXISTÉ QUE SUR PAPIER?

Non! Certains immeubles ont été construits et sont occupés et utilisés. Un panneau à 100 km au nord de Phoenix oriente les visiteurs jusqu'à un tronçon routier de près de cinq kilomètres, non asphalté, qui se termine dans un stationnement. Il n'existe qu'une petite portion de l'ensemble communautaire planifié, même après 25 ans. La construction s'enlisit – si l'on peut dire après 25 ans – parce que l'on a besoin d'équipement lourd et de compétences particulières pour poursuivre les travaux. Les personnes qui s'inscrivent à des cours, ou qui offrent leurs services contre une pension, possèdent rarement l'habileté d'élever jusqu'au troisième étage des parpaings de béton pesant des tonnes, sans parler d'une tour d'appartements de 20 étages.

Le complexe qui existe aujourd'hui est malpropre, en désordre et ne pourrait, d'aucune façon, être qualifié «d'accèsible» à quiconque aurait des besoins

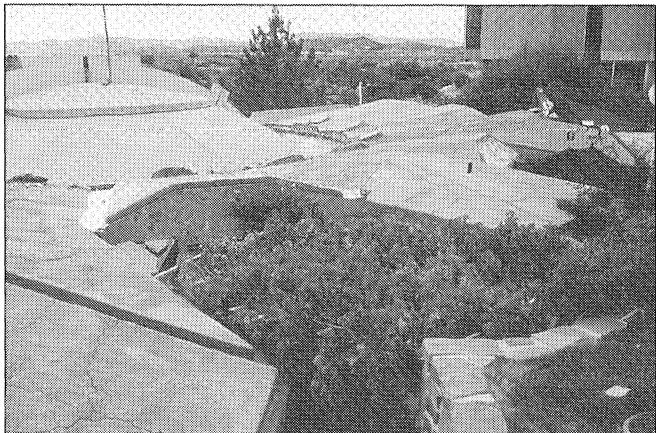


Une fonderie, où l'on coule les clochettes dans la structure ouverte en hémicycle. L'exposition au sud protège les ouvriers du soleil ardent d'été, mais permet au soleil d'hiver, plus bas à l'horizon, de pénétrer.



particuliers. Puisque les structures sont en béton, il est difficile d'en assurer la propreté. Toute personne qui a déjà épousseté un logement sait comme les surfaces rugueuses retiennent la poussière. Si l'on en croit les apparences, les installations de lessive semblent insuffisantes, même pour les personnes chargées d'accueillir le public et de faire visiter les lieux.

En ce qui concerne la possibilité de réussir une vie communautaire dans cet environnement unique, on n'en est même pas à la sélection d'un jury. Des questions sur la surveillance policière, par exemple, ne suscitent que de vagues commentaires sur la collaboration des résidents et sur l'autorité des «gérants» qui peuvent ordonner à quelqu'un de quitter les lieux. Pour la gestion locale, on n'a formé que tout récemment un «conseil communautaire», mais il ne semble pas qu'on en ait établi son mandat ou qu'on ait dressé la liste de ses responsabilités. Si ces «gérants» prennent aujourd'hui les décisions, qu'adviendra-t-il lorsqu'on instaurera la démocratie et que les résidents voudront élire une administration locale? Les gérants deviendront de simples employés - un changement notable! Il y a tout au plus 60 résidents permanents, mais seulement une poignée de familles. Les femmes célibataires sont en petit nombre et tous les autres sont des hommes célibataires.



Les petits logements (on n'en voit que les toits) ont des terrasses protégées du soleil ardent d'été par des vignes qui grimpent sur des poutres. En hiver, les feuilles tombent et le soleil peut réchauffer cet espace.

Et que font donc les gens dans leur temps de loisir? Il y a des antennes de télévision et une magnifique piscine. On dit qu'il y a une bibliothèque, mais on ne la montre pas aux visiteurs. Les aires de concert sont utilisées et attirent des visiteurs venant d'ailleurs. Mais une grande prolifération de graffitis (forme d'expression artistique, selon un guide qui répondait à la question d'un visiteur) laissent croire que les gens ont beaucoup de temps à perdre.

La fonderie qui fabrique les clochettes éoliennes Soleri procure du travail à un certain nombre de personnes. En fait, ces clochettes sont très connues - probablement davantage que la collectivité expérimentale qui les fabrique par milliers. Elles se vendent 20 \$ et plus, certaines valant quelques centaines de dollars, et elles constituent le seul revenu réel qui soit régulièrement réinjecté dans les travaux de construction.

Les gouvernements qui pourraient manifester un certain intérêt à l'entreprise sont repoussés par Soleri qui refuse de céder aucun pouvoir, à ce que rapportent les bribes d'information locale. Les millions nécessaires à l'achèvement du complexe ne pourraient provenir que d'un gouvernement ou d'un commanditaire du secteur privé qui exigerait un certain contrôle. L'insistance de Soleri, qui est âgé, à conserver la direction du projet,

nous porte inévitablement à comparer cette entreprise à d'autres «mouvements» des années 70 qui tenaient au prestige d'un leader charismatique éloquent. En l'absence de leur leader, ils ne peuvent survivre.

Pour obvier à cette situation, peut-être, Arcosanti tente de former un conseil d'administration dont les membres pourraient mettre sur pied une campagne de souscription. Ça ne sera pas facile. L'opinion publique en Arizona est pour



La pluie - rare dans le désert - s'écoule du toit vers une citerne pour être utilisée.

le moins tiède. Un résident de Phoenix affirme que les citoyens ne prennent pas très au sérieux le développement d'Arcosanti. On pourra peut-être recueillir des dons de dix dollars, mais on ne réussira pas à réunir des sommes considérables jusqu'à ce que les gens sentent que Soleri est disposé à céder une partie de son pouvoir.

Donc, après 25 ans, Arcosanti progresse à pas de tortue, n'ayant achevé que dix pour cent des immeubles et le logement disponible n'étant guère que d'un pour cent des aires d'occupation projetées. Il est clair que le projet ne peut avancer à ce rythme-là. Il se réduira à une petite communauté artistique produisant des clochettes éoliennes ou bien il disparaîtra tout à fait.

Nous ne saurons probablement jamais si le rêve de Paolo Soleri de créer une ville miniaturisée peut se réaliser, parce qu'il ne permettra pas au monde d'en faire la preuve.



LE BARBECUE ANNUEL, UN SUCCÈS

Des centaines d'employés et d'anciens et peut-être aussi quelques employés en devenir ont participé au barbecue du 21 juin. Outre le personnel du Bureau national et des succursales d'Ottawa et de Hull, certains membres du Conseil consultatif du Président, déjà arrivés pour la réunion du 22, se sont mêlés à la foule. La musique de l'orchestre maison a créé l'ambiance. Reconnaissez-vous quelqu'un sur la photo?





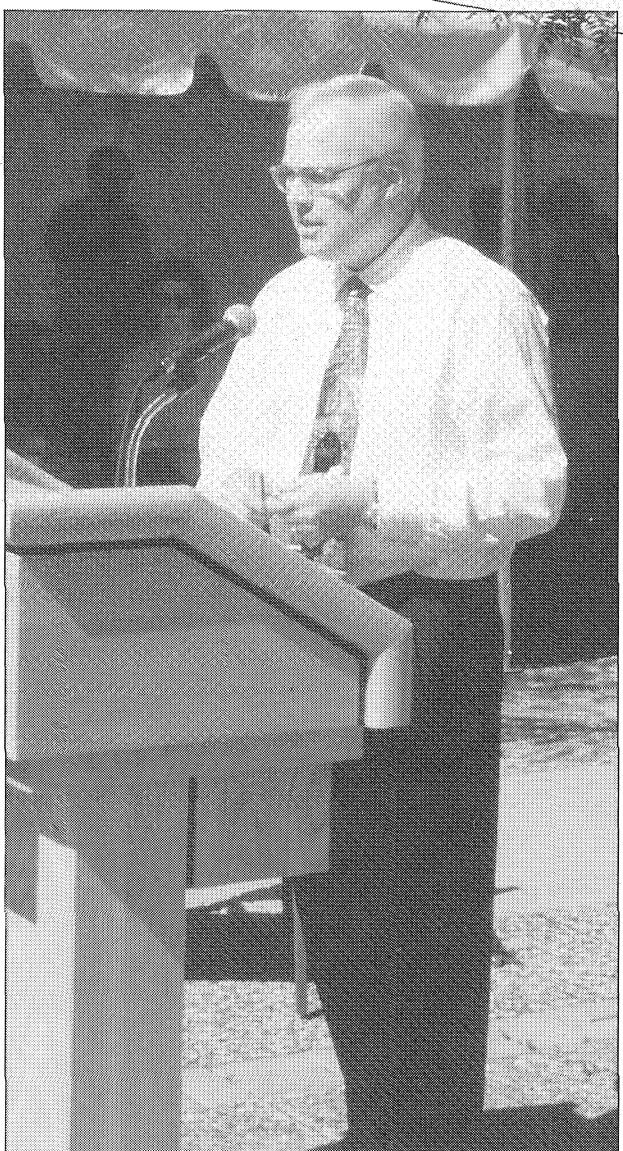
AU REVOIR À NOTRE PRÉSIDENT

Le 18 août, des centaines d'employés se sont réunis dans la cour du Bureau national pour dire au revoir à Gene Flichel, Président de la SCHL. Les directeurs provinciaux, réunis en conférence à Ottawa, ont assisté à la cérémonie.

M. Claude Bennett, président sortant du Conseil d'administration, a inauguré l'événement en prononçant une brève allocution. Le temps était magnifique : c'était un après-midi ensoleillé et très chaud. Plusieurs des commentaires du Président sortant ont été transmis aux employés par CORONET.



Une partie du personnel rassemblé dans le jardin ensoleillé de la SCHL pour dire «au revoir» à M. Gene Flichel, qui a fait partie de la SCHL pendant 23 ans.



M. Gene Flichel adresse ses dernières paroles aux employés assemblés.

Gilles Girard et Norma Laird présentent du matériel électronique à M. Flichel, de la part du personnel.



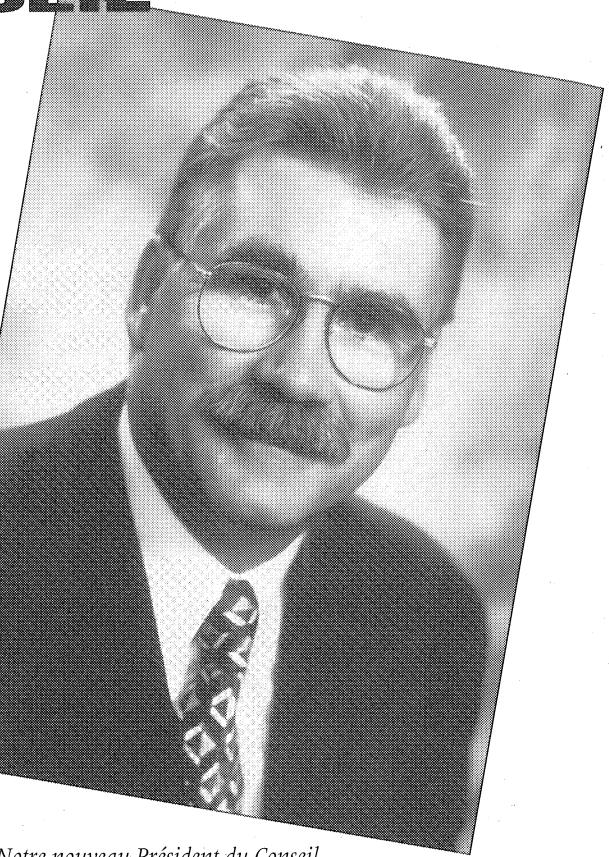


NOMINATION D'UN NOUVEAU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 1^{er} août, notre ministre, l'honorable David C. Dingwall, nommait Peter R. Smith au poste de Président du Conseil d'administration de la SCHL. Il succède, à temps partiel, à Claude F. Bennett et son quinquennat a débuté le 6 septembre.

M. Smith possède de vastes connaissances sur tous les aspects de l'industrie de l'habitation. Il est actuellement Président d'Andrin Limited de Brampton (Ontario). Auparavant, il a occupé le poste de Commissaire au logement de la municipalité régionale de Peel et celui de Directeur général de la Peel Non-Profit Housing Corporation. Il a également été membre du Comité exécutif du Bureau des gouverneurs de l'*Ontario Home Builders' Association*.

M. Smith détient une maîtrise en gestion (Politiques publiques) de la State University of New York et un baccalauréat ès arts avec spécialisations en histoire et en science politique, de l'université McMaster. Il est membre de la *Greater Toronto Home Builders' Association*, de l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine et de la *National Association of Housing and Redevelopment Officials* de Washington. En outre, il siège actuellement au Bureau des gouverneurs de l'hôpital Credit Valley de Mississauga (Ontario).



*Notre nouveau Président du Conseil,
M. Peter R. Smith.*

COMMENTAIRE ÉCLAIR

VEUILLEZ DÉCOUPER ET RETOURNER CE COUPON

à *Perspective*, Centre des relations publiques, Bureau national.
Télécopieur : (613) 748-4097

Dans ce numéro, quel(s) articles(s) avez-vous le plus apprécié(s)?

Lequel avez-vous le moins aimé?

Désirez-vous ajouter quelque chose à l'une ou l'autre de ces réponses?

Autre(s) commentaire(s)?



QUELQUES TRUCS PHOTOGRAPHIQUES POUR LES AMATEURS

Le personnel de la SCHL compte un bon nombre de photographes amateurs dont nous apprécions le savoir-faire à l'occasion de divers concours de photographie. Cet article ne les concerne pas.

Il s'adresse plutôt à la majorité d'entre nous qui apportons un appareil photo en vacances ou qui prenons quelques clichés pour illustrer un article destiné à Perspective. Nous éviterons, autant que possible, les détails techniques sur les ouvertures de diaphragme et les filtres et nous nous en tiendrons à une terminologie simple.

CONNAISSEZ BIEN VOTRE APPAREIL PHOTO

1. Votre appareil comporte-t-il un flash intégré? Plusieurs appareils nouveaux incorporent un petit flash qui s'active automatiquement si l'éclairage est trop faible.

Pour d'autres, il faut fixer manuellement le flash sur l'appareil. L'un des inconvénients de la plupart des appareils bon marché, c'est que le flash a une portée assez restreinte; il faut donc être près de son sujet, sans quoi la photo sera sous-exposée : trop peu de lumière pénétrera dans l'appareil, le négatif sera trop pâle et la photo trop foncée.

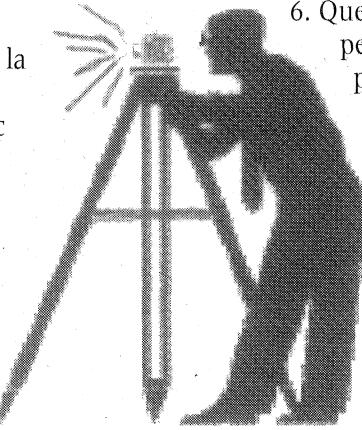
2. La plupart des flashes modernes qui se visent ou qui se fixent dans une glissière ont une plus grande portée que les dispositifs intégrés, mais celle-ci demeure tout de même assez limitée. Cela s'avère particulièrement si le flash est alimenté par quelques petites piles. N'hésitez pas à consacrer un film à des essais dans diverses conditions d'éclairage intérieur, en écartant progressivement l'appareil du sujet.

3. Lorsque vous achetez un appareil photo, tâchez de vous en procurer un qui a le plus possible de fonctions automatiques. Il est exact que les photographes expérimentés aiment bien faire des ajustements manuels, mais la plupart des gens ont intérêt à se servir d'un appareil «sans problème», car ils connaissent rarement tous les détails techniques.

PHOTOS INTÉRIEURES

Qu'il s'agisse du nouveau bébé de votre sœur Gisèle ou d'un événement du bureau, vous ne pouvez éviter de faire quelques photos à l'intérieur. Vous devez donc vous servir d'un flash.

4. Les réunions, les conférences et les expositions peuvent présenter de véritables problèmes si vous vous servez d'un appareil d'amateur, car il est souvent difficile de s'approcher suffisamment de la scène. Si vous ne pouvez que rêver d'avoir un zoom (qui rapproche les objets comme une



lunette d'approche), tâchez de vous rapprocher suffisamment d'un petit groupe pour photographier les gens en buste. Il est peut-être nécessaire pour cela de monter sur la scène ou sur l'estrade. Si vous en avez la chance, tâchez de saisir vos sujets en demiprofil plutôt que de face. Cela vous donnera une meilleure pose et montrera plus de déférence à vos sujets puisqu'ils n'auront pas le flash directement dans les yeux.

5. Les groupes nombreux posent un problème puisqu'il faut tellement reculer pour inclure tout le monde sans un grand-angle. Il vaut mieux photographier deux groupes plus restreints si c'est possible. On peut souvent faire une sélection évidente en regroupant les gens par service, par activité, etc.

6. Que vous preniez en photo des groupes ou des personnes isolées, tâchez d'éviter de les faire poser près d'un mur, d'un écran, d'une porte ou de tout autre objet vertical. Le flash projette une ombre très sombre derrière les personnes et beaucoup de gens trouvent que cela leur donne trop de volume.

7. On vous demandera peut-être de photographier une remise de prix pour illustrer un article éventuel dans *Perspective*, dans un bulletin ou dans une autre publication. Si c'est possible, prenez aussi une photo de l'activité qui a valu au gagnant de remporter le prix. Il est plus intéressant de voir quelqu'un qui pose des bardeaux que de voir la même personne recevant un prix pour avoir trouvé une nouvelle méthode de faire ce travail.

PHOTOS EXTÉRIEURES

8. Si vous photographiez des maisons ou des immeubles, tâchez de ne pas les prendre directement de front. Une vue un peu latérale accentue la troisième dimension.

9. Tâchez de montrer une personne, un arbre ou quelque autre objet à l'avant-plan. Cela ajoute à la perspective.

10. Vérifiez la position du soleil. Ne dirigez jamais l'appareil directement vers le soleil. Et souvenez-vous, si vous photographiez des personnes à l'extérieur, évitez que le soleil les fasse grimacer.

11. Si c'est possible, demandez à vos sujets de ne pas porter de chapeau – particulièrement les chapeaux à larges bords et les casquettes. Ces couvre-chefs projettent une ombre sur la figure qui paraît souvent très sombre. S'il s'agit d'une équipe de base-ball ou d'une autre formation qui insiste pour porter une casquette, placez-la de travers par rapport à la source de lumière et faites usage d'un flash.