

**Mémoire déposé à l'Office de la consultation publique de Montréal
dans le cadre de la consultation sur
le projet Benny Farm**

Mémoire déposé conjointement par
Chez Soi
Coopérative d'habitation Benny Farm
Coop Z.O.O.
Les Maisons Transitionnelles O3
Projet Tango
Résidence Projet Chance

Mémoire présenté à L'Office de la consultation publique de Montréal dans le cadre du réaménagement du site Benny Farm.

Dossier présenté conjointement par Chez Soi, la Coopérative d'habitation Benny Farm, la Coop Z.O.O., les Maisons Transitionnelles O3, Projet Chance, et Projet Tango

Les groupes et leurs intérêts dans ce projet :

À titre d'organismes sans but lucratif, Chez Soi, la Coopérative d'habitation Benny Farm, la Coop Z.O.O., les Maisons Transitionnelles O3, Projet Chance, et Project Tango ont soumis leurs propositions à la Ville de Montréal ou s'approprient à le faire sous peu dans le but de mettre en œuvre des projets de logements à prix abordables ou subventionnés sur le site Benny Farm. Nos organismes se proposent de développer au total 218 unités de logement. Parmi ces organismes, cinq travaillent auprès de clientèles ayant des besoins particuliers : Chez Soi a l'intention de mettre sur pied des logements destinés aux personnes âgées ayant subi une certaine perte d'autonomie, la Coopérative Z.O.O. se propose de construire des logements destinés aux jeunes familles, Les Maisons Transitionnelles O3 visent à développer des logements de transition et des programmes à l'intention des jeunes mères à risques, Projet Chance veut fournir des logements aux mères célibataires qui terminent leurs études postsecondaires, et le Projet Tango propose d'offrir des logements aux jeunes adultes handicapés. La Coopérative d'habitation Benny Farm est une coopérative d'habitation offerte aux personnes de tous âges, aussi bien aux jeunes familles qu'aux personnes âgées.

Opinion sur l'ensemble du projet

Chez Soi, la Coopérative d'habitation Benny Farm, la Coop Z.O.O., les Maisons Transitionnelles O3, Projet Chance, et Projet Tango ont tous donné leur aval au plan de réaménagement proposé et soumis par la Société immobilière du Canada ainsi qu'aux deux règlements municipaux que devra adopter la Ville de Montréal.

Nous insistons que le réaménagement du site Benny Farm se fait le plus rapidement possible, et recommandons à la Ville de Montréal de respecter les dates prévues quant au début de la rénovation des immeubles existants et construction de nouveaux logements, et à l'emménagement par la suite.

Les préoccupations liées au projet, les suggestions et les commentaires pour améliorer le projet

Il est important de considérer ce projet dans son ensemble et à cette fin, nous aimerions apporter les commentaires suivants.

1. Rezoning

La Ville de Montréal a l'intention de rezoner le terrain situé sur l'avenue Monkland aux fins d'Équipement collectif et institutionnel. Ce rezoning, croyons-nous, vise deux projets bien précis : le déménagement du CLSC NDG/Montréal Ouest et la construction du centre sportif et communautaire. Nous appuyons ce changement de zonage. Le CLSC et un centre sportif et communautaire pourraient profiter aux résidents de nos projets et à l'ensemble de la communauté de NDG.

Nous recommandons que les édifices actuels sur le site ne soient pas démolis avant que le CLSC et l'organisme qui procède à la construction du centre sportif et communautaire n'aient obtenu leur financement et présenté leurs plans à la Ville et à la Société immobilière du Canada. Nous recommandons que le terrain sur l'avenue Monkland soit d'abord divisé en lots et que des lots bien précis soient attribués au CLSC et au centre sportif et communautaire avant de procéder au rezonage afin que cette opération ultérieure soit exécutée pour chacun des lots. Si l'un des projets ou les deux ne peuvent être mis en oeuvre, on pourrait réexaminer le zonage en fonction de la vocation du site Benny puisqu'il s'agit d'un projet d'habitation.

2. Gestion

2.1. Gestion du site Benny Farm

Nous sommes heureux que l'aménagement prévoit la conservation et l'amélioration des espaces verts.

Dans le plan de réaménagement, la SIC propose « un régime en copropriété horizontale pour l'ensemble prévoyant la constitution d'une association regroupant les différents propriétaires de lots ». Nous espérons que la SIC fera appel à un représentant de chacun des groupes dans la planification et l'élaboration de la structure horizontale.

Lors de la séance d'information, la SIC a déclaré que les Phases I, II et III, lesquelles ont été construites pour loger les anciens combattants, ne feraient pas partie du plan. Ces phases comprennent 235 unités. La proposition de la SIC relative à la gestion du site exclut ce nombre important d'unités, ce qui aura des répercussions sur l'utilisation des autres aires communes sur le site (chemin, sentiers, jardins communautaires, etc.) La SIC affirme qu'une servitude légale permettra aux locataires de ces bâtiments d'avoir accès aux sentiers et au jardin communautaire et que cette servitude déterminera de quelle façon les Phases I, II et III participeront financièrement à l'entretien des espaces communs.

Les Phases I, II et III font physiquement partie du site de sorte qu'il est illogique d'exclure du plan commun de gestion cette portion importante de la population habitant le site. Il nous apparaît inconcevable que les deux tiers des résidents relèvent d'un organisme alors que l'autre tiers relève d'un autre. Nous recommandons que les Phases I, II et III fassent partie de la structure globale de gestion. Nous demandons que la SIC trouve un moyen de rallier tous les résidents sous la bannière d'un seul corps administratif afin que tout l'ancien site Benny Farm dépende d'un seul régime en copropriété horizontale.

2.2. Le centre sportif et communautaire

Nous préconisons la création d'un organisme sans but lucratif qui mettra sur pied et assurera les services offerts par le centre sportif et communautaire. Cette société sans but lucratif sera composée de représentants des résidents des projets de logements communautaires sur le site Benny Farm, et de représentants du quartier environnant afin de répondre aux besoins des clientèles particulières sur le site et de ceux de la communauté avoisinante. Cet organisme doit s'assurer que les installations du centre sportif et communautaire seront accessibles physiquement et que les programmes seront à la fois pertinents et abordables.

Dans le cadre de ses fonctions, le centre sportif et communautaire doit loger une garderie. Afin de tenir compte des installations nécessaires aux services de garde, Les Maisons Transitionnelles O3, Projet Chance et Coop Z.O.O. doivent participer à la planification des services de garde pour enfants, et travailler main dans la main afin d'assurer que les services seront disponibles et surtout adaptés à leurs clientèles particulières.

3. Développement durable

3.1. Abordabilité permanente

En présentant le plan de réaménagement du site, la Société immobilière du Canada a informé la Ville de Montréal que « le projet de mise en valeur du site Benny Farm justifiant la modification au plan d'urbanisme, découle d'une démarche participative menée par la SIC avec différents représentants de la communauté et la population du quartier » (CE03 1998 du comité exécutif de la ville de Montréal adoptée lors de sa séance le 17 septembre 2003).

Les groupes communautaires, notamment Chez Soi, les Maisons Transitionnelles O3, la Coopérative Z.O.O., Projet Chance, Projet Tango et la Coopérative d'habitation Benny Farm, ont donné leur appui au plan de réaménagement de la SIC en raison de l'engagement formel de celle-ci à rénover et à construire de nouveaux logements à prix abordable. Les programmes Accès Logis et de logements à prix abordable permettront l'abordabilité de certains logements. Toutefois, les conditions de ces programmes ne garantissent pas nécessairement que les logements demeureront abordables pour les personnes à faible et à moyen revenu sur une base permanente. La SIC a également déclaré publiquement son engagement à mettre sur pied un mécanisme devant assurer, à ce même groupe-cible, l'accession à la propriété et ce, pour toute une génération, soit 25 ans. Nous exhortons la SIC et la Ville de Montréal, en collaboration avec d'autres paliers gouvernementaux et organismes pertinents, à développer des moyens qui permettront aux logements sur le site Benny Farm de demeurer abordables sur une base permanente, et non pas uniquement pour une génération (25 ans).

Afin d'assurer l'abordabilité des logements sur le site Benny Farm, nous conseillons vivement que les normes du Code modèle national de l'énergie soient appliquées pour choisir les systèmes de chauffage et de refroidissement destinés aux logements du site Benny Farm. Nous recommandons fortement que les frais généraux de ces systèmes, y compris la consommation énergétique sur une période de 25 ans, soient pris en considération dans le but de choisir le système le plus efficace et que celui-ci soit utilisé dans les projets de construction et de rénovation.

3.2. Préoccupations écologiques

En plus des préoccupations décrites ci-dessus relativement à l'efficacité énergétique, nous exhortons la Ville de Montréal à assurer au maximum le recyclage et la récupération de matériaux. Nous invitons la Ville de Montréal de demander à la Société immobilière de s'assurer que les entrepreneurs recycleront le plus de matériaux possible provenant de la démolition et de la rénovation, et que les matériaux qui ne seront pas réutilisés sur le site, soient récupérés et réutilisés ailleurs.

Annexe
Mémoires individuelles des organismes
Chez Soi
Coopératif d'habitation Benny Farm
Coop Z.O.O.
Les Maisons Transitionnelles O3
Projet Chance

Presentation by Chez soi to the public consultation on the Benny Farm project

Chez soi – a non-profit organization that will build and operate an 80-unit apartment building for seniors with mobility problems

C/o N.D.G. Senior Citizens' Council Inc.
6870 Terrebonne
Montreal, Qc H4B 1C5

Contact Person: Jeanne Mayo, President, Board of directors, Chez Soi (514) 487-1311

Chez soi, at the meeting of the Board of directors held on November 21, 2003 adopted unanimously a motion in favour of the proposed development plan as submitted by Canada Lands and the two by-laws to be passed by the City of Montreal.

Chez soi endorses the comments submitted by the six non-profit organizations and would like to make the following additional comments on the plan.

1. Rezoning of Monkland Avenue

Chez soi is in favour of rezoning of the south side of Monkland Avenue to "Equipement collectif et institutionnel" and the relocation of the CLSC NDG-Montreal West.

With regard to the construction of a Sports/Recreation/Daycare Centre, Chez soi states that easy access to community space on the Benny Farm site is vital to success in integrating the residents of the site with the surrounding neighbourhood. Both residents and neighbours should be able to plan and implement activities around common interests and concerns, such as the development of child care programs in which seniors may play a role, sports and recreational activities that are geared to the well-being of different ages and levels, and shared activities, a community kitchen for example.

2. Management

Chez soi would like to underline the importance of including Phases I, II and III in the horizontal management structure because it will share some its common space, including a private road.

Titre du projet : Coopérative d'habitation Benny Farm.

Présentation du groupe :

La coopérative Benny Farm a été incorporée le 19 août 2003. Elle le fruit de longues années de travail de plusieurs résidents du quartier Notre-Dame-de Grâce (NDG) soucieux de mettre en commun leurs énergies afin d'améliorer leur condition d'habitation. La coopérative Benny-Farm est constituée de 23 membres représentant autant de jeunes familles ou de personnes âgées de toutes les origines. Les fondateurs de la coopérative sont les 23 membres, les représentants légaux sont Michael Burley et Hugues-Harry Lhérisson.

Intérêt au projet

La coopérative Benny Farm sera aménagée sur le site Benny -Farm à l'ouest de la rue Cavendish. En notre qualité de futurs résidents du site et de résidents actuels de NDG, nous avons donc intérêt au respect des principes fondamentaux de l'accessibilité des logements pour des ménages qui dépensent plus de 25% de leur revenu familial pour se loger.

Opinion sur l'ensemble du projet

Le projet respecte le désir de la population de NDG et des différentes organisations qui ont luttés depuis plus de 10 ans pour sa réalisation. Nous appuyons le projet dans son ensemble, tel que présenté par le Groupe de travail mis sur pied par la Société immobilière du Canada. Cependant, il est important de considérer le développement futur du site comme un projet commun, issu principalement de la volonté et de la ténacité des citoyens du quartier et des groupes communautaires et d'habitation.

Préoccupations liées au projet

Nous avons plusieurs préoccupations :

Des demandes restées sans réponses. La coopérative Benny-Farm accueillera 23 familles, ce qui représente moins de la moitié des demandes totales des résidents du quartier. Plusieurs personnes ont participé à des réunions, ont rempli des listes d'attente, ont lutté durant toutes ces années pour le réaménagement du site, mais n'auront pas droit à un logement faute de place. Le projet Benny Farm est un grand pas, mais ne constitue pas la résolution des problèmes de logement à NDG. Il ne faut pas que le sentiment de soulagement nous fasse oublier le problème général de logement.

Logement abordable à long terme : S'il est admis que les nouveaux résidents du site bénéficieront d'une politique d'accès visant les familles à revenus modeste et moyen, rien dans ce qui a été présenté démontre que ce principe sera respecté dans le futur. Or, il est important de ne pas transférer le problème actuel aux générations futures. Le boum que connaît actuellement le marché de l'immobilier risque d'atteindre le site dans moins de 5 ans, si des balises claires ne sont pas fixées dès le départ. Les logements doivent être abordables pour toujours sur le site.

Gestion claire du site. Une structure doit être mise sur place pour assurer la bonne gestion du site en entier. Il est clair que les différents projets jouissent d'un encadrement important. Il faudra prévoir dans les prochaines semaines un modèle de gestion du site qui garantit que les droits de chacun seront respectés et chacun fera aussi son devoir.

Abordabilité des services sur le site. Les services qu'on prévoit aménager sur le site, au cas où ils verraient le jour, doivent être pensés en fonction du niveau de vie des résidents du site. Si on aménage un centre sportif, les droits d'accès doivent être à la portée des résidents. Il ne faut pas oublier qu'il y aura un nombre élevé de jeunes sur le site qui nécessiteront des activités sportives et récréatives stimulantes. L'absence de telles initiatives risque de conduire les jeunes à des comportements antisociaux, ce qui sera regrettable dans le futur.

Mais il n'y a pas que les jeunes, les familles et les personnes âgées aussi doivent être pris en compte. C'est pour cela qu'un CLSC, un service de garde et des installations sportives et récréatives doivent être songés en fonction des besoins. Il ne s'agit pas de déservir exclusivement ni en priorité les résidents, mais de leur offrir ce type de service dont le but ultime est de rendre le site plus vivable et mieux intégré au reste du quartier.

Suggestions et commentaires pour améliorer le projet

Groupe de suivi. Dès juillet 2004, de nouveaux résidents commenceront à s'installer sur le site. Il est important qu'une structure de suivi soit mise en place. On ne peut pas considérer que tout est réglé une fois les logements construits et habités.

Intégration de la communauté. Les groupes qui ont participé à la réussite du projet doivent être interpellés dans les années à venir. Plusieurs organisations communautaires et d'habitation doivent avoir un rôle à jouer dans la gestion du site.

Espaces verts et image attrayantes. Étant donné qu'une partie du site sera en construction alors qu'une autre sera habitée, il faut éviter de donner au site dans son entier un aspect de chantier permanent. Le site doit être vu comme un projet global.

1^{er} Juillet 2004 : c'est un rendez-vous. Les premières unités de logement doivent absolument être prêtes pour le mois de juillet 2004. Car la population a assez attendu.

Document approuvé en assemblée générale
Le lundi 24 novembre 2003

Membres fondateurs

Michael Burley

Hugues Harry Lhéris

Z.O.O

Zone of Opportunity

C/o Lahreal Everett, President
Lahreal @Sympatico.ca

I am writing this brief as the representative of the housing co-operative ZOO. We have been involved with the redevelopment of Benny Farm since September 2000. Zoo is a housing co-op for young families that came about because of the huge need for affordable, large apartments for our families. Zoo is going to comprise of approximately 45 units of subsidized housing on Benny Farm that will be home to between 150 – 180 people.

We approve of the redevelopment of the Benny Farm site as proposed by Canada Lands, and the passing of the two by-laws by the City of Montreal. Not only Zoo, but everyone involved feels that this should be done with the utmost haste so as to have housing available July 1st 2004.

Zoo supports the re-zoning of the Monkland Avenue portion of Benny Farm for the CLSC and recreation/ sports centre/ childcare facilities. Zoo believes that the buildings should not be demolished until such time that construction can begin. For safety reasons as well as the possibility that the plans do not go through, at which time other options should be looked at.

We feel that it is imperative for the programming and facilities of the rec-centre and daycare reflect the needs of and be affordable to the people living on Benny Farm and the surrounding community. To do this, we suggest that an organization be formed to manage it all, with a board that is made up of all the organizations on Benny Farm with some representation from the greater community. Zoo expects to be involved in all meetings that deal with the development of these projects, especially the daycare.

The daycare on site is essential. There are three groups involved already that will have a large number of small children, many of which are going to need daycare. Zoo, Project Chance and Maisons Transitionnelles are already working together to come up with ways of running, programming and developing a childcare centre. This centre should meet the needs of the residents of Benny Farm first. We should have priority, with spaces reserved for our children and then it can extend into the community. We can't have an outside private daycare come with it's own waiting list to fill that spot.

Zoo is looking forward to having the CLSC on site. With all the services the CLSC offers, it will be very beneficial to have them in such close proximity.

Zoo feels that the horizontal condominium that will be in place on the Benny Farm site should comprise of all residents including the veteran buildings. We also feel that as future inhabitants of Benny Farm, we should all be involved in the development of the condo structure from the beginning stages.

Again we want to urge the importance of having all the stated deadlines respected to be able to have the much needed housing available July 1st, 2004.

Titre du projet

Les Maisons Transitionnelles O3 (On Our Own)

Les Maisons Traditionnelles O3 est un organisme à but non lucratif qui propose de réaliser un projet de maison de transition pour les jeunes familles à risque sur le site Benny Farm. Les Maisons Transitionnelles O3 offrira aux jeunes familles des logements à prix modiques, complétés par des programmes et services qui leur aideraient à se réintégrer graduellement dans la communauté afin qu'elles puissent éventuellement vivre et fonctionner de façon indépendante dans la communauté. Le projet desservirait principalement les jeunes mères «à risque», c'est-à-dire, les jeunes femmes ayant des problèmes d'adaptation sociale, une faible estime de soi, peu de – ou aucun- soutien familiales, des connaissances et des compétences limitées quant aux soins et au développement de leurs enfants, et de la difficulté à obtenir ou à demander des services – qui ont au moins un enfants âgé de moins de cinq ans.

Les Maisons Transitionnelles O3 a été mis sur pied par la Maison Elizabeth House, un centre privé de réadaptation pour jeunes mères en difficulté d'adaptation qui œuvre avec cette clientèle depuis 35 ans à Notre Dame de Grâce. La Maison Elizabeth travaille depuis des années pour appuyer le développement des logements abordables et adaptés dans la communauté. Les Maisons Transitionnelles O3 propose d'aménager 23 unités d'habitation avec des espaces communs sur le site Benny Farm. O3 collabora avec plusieurs agences et organismes, tels la Maison Elizabeth et le CLSC pour offrir les services à ses locataires/clients. De plus, les Maisons Transitionnelles O3 travaillera avec Project Chance et le Coopératif Z.O.O. afin de répondre aux besoins des jeunes familles sur le site Benny Farm, surtout en matière de services de garde d'enfant.

Plan d'ensemble

Nous appuyons le projet dans son ensemble, et l'approbation des deux projets de règlement concernant la mise en valeur du site Benny Farm. La rénovation des immeubles et la construction de nouveaux logements doivent se faire le plus rapidement possible et respecter les dates prévues pour l'emménagement.

Installation de services communautaires

Nous jugeons que l'emménagement du CLSC sur le site Benny Farm serait optimal pour nos locataires/clients. Si la Ville de Montréal et la communauté jugent qu'une installation sportive et communautaire est nécessaire et que le meilleur emplacement pour une telle installation est le site Benny Farm, nous appuierons ce jugement. Nos locataires/clients pourraient bénéficier des programmes et services qui seraient offerts par le CLSC (surtout des programmes préventif de santé et bien-être), et les programmes et services récréatif et communautaires. Cependant, nous demandons que la proposition du Groupe de travail Benny Farm soit respectée et que le centre sportif et récréatif comprenne une garderie. Il est aussi de la plus grande importance que les services et programmes offerts dans les installations de services communautaires sur le site Benny Farm répondent aux besoins des résidents du site Benny Farm et la communauté avoisinante, qu'ils aident à l'intégration des résidents du Benny Farm dans la plus grande communauté, qu'ils soient abordables, et que les installations soient accessibles pour les personnes à mobilité réduite.

Nous recommandons que les édifices actuels sur le site ne soient pas démolis avant que le CLSC et l'organisme qui procède à la construction du centre sportif et communautaire n'aient obtenu leur financement et présenté leurs plans à la Ville et à la Société immobilière du Canada.

Équité sociale

La modicité des prix à long terme des logements locatifs non subventionnés et des logements privés doit être établie. La Société immobilière du Canada (SIC) propose de maintenir la modicité des prix des logements privés non subventionnés pendant 10 ans, et celui des logements à vendre pendant 25 ans. Nous demandons que la Ville de Montréal et la SIC assurent la modicité des prix permanent de tout logement sur le site.

Nous sommes contents que le plan d'ensemble retienne des espaces verts importants. Cependant, les autres préoccupations environnementales n'ont pas été adressées. Nous invitons la Ville de Montréal de demander à la Société immobilière de s'assurer que les entrepreneurs recycleront le plus de matériaux possible provenant de la démolition et de la rénovation, et que les matériaux qui ne seront pas réutilisés sur le site, soient récupérés et réutilisés ailleurs.

Nous recommandons que d'autres sources d'énergie soient prises en considération, telles l'énergie solaire et géothermale, et que les coûts à long terme soient considérés lors des prises de considération à cet égard afin de promouvoir l'installation de systèmes à bon rendement énergétique.

Gestion du site Benny Farm

La SIC propose « un régime en copropriété horizontale pour l'ensemble prévoyant la constitution d'une association regroupant les différents propriétaires de lots ». Nous espérons que la SIC fera appel à un représentant de chacun des groupes qui propose de réaliser un projet sur le site Benny Farm dans la planification et l'élaboration de la structure horizontale, et que les locataires et les propriétaires du site Benny Farm pourraient participer dans cet association.

November 23, 2003

Project Chance Letter of Support for Benny Farm Redevelopment Plan

Project Chance is a non-profit organization that provides safe, low-cost housing for single mothers who are completing their post-secondary education. Project Chance plans to renovate and operate 24 apartment units on the Benny Farm site. Project Chance presently operates a 22-unit apartment building in the Sud Ovest Borough, and Benny Farm will be our second location.

We look forward to becoming a part of the community of Benny Farm and the larger community of Nôtre Dame de Grace. Many of our residents past and present have strong ties to this community and we feel that this location will contribute to an improved quality of life for many of the women and children who come through our doors.

We are pleased to support the rezoning of the south side of Monkland Avenue to "Equipment collectif et institutionnel", in the hope that the CLSC NDG-Montreal West will be able to locate there and that a community recreation centre will be built there. We recognize that although we would benefit from both of these services, it may not be financially feasible for either plan to be realized. It is for this reason that we suggest the buildings presently occupying this portion of the site *not* be demolished until the separate bodies have demonstrated funding and have presented their plans to the city and Canada Lands.

In terms of the community recreation centre, we believe that is essential for the community to have control of the community recreation centre's mandate. With this mechanism in place it will be possible to ensure that the centre is both affordable and accessible to all the residents of Benny Farm and to the community at large.

One of the functions of the community recreation centre is to house a daycare. Project Chance, Zoo and Maison Transitionnel need to be involved in the development of the daycare. Places must be reserved for the children of these three programs and their parents need to be able to contribute (as board members).

Please direct any questions to:

Linda Babins
Co-ordinator, Benny Farm Site Committee
3rd Year Urban Studies
Concordia University