

Mémoire concernant le réaménagement du site

Benny Farm

Notre-Dame-de-Grâce, Montréal

Bringing Benny Farm back to life !

déposé dans le cadre de la consultation publique organisée par
l'Office de la consultation publique de Montréal.

Commissaire en charge: Jean Paré

Présenté par:



Décembre 2003

Bringing Benny Farm Back to Life!

We are pleased to have this opportunity to present to this Commission regarding the development of Benny Farm. This site provides an exceptional opportunity to meet housing needs and contribute to revitalization of a significant portion of NDG. We believe strongly that the most important contribution to vulnerable families is to ensure stable affordable good quality housing. Well before the current real estate boom, many have been concerned by the increasingly depleted stock of affordable quality housing in NDG. Residents have been displaced, unable to pay mounting rents, while others have stayed in sub-standard housing. Buying a home in NDG is far out of the realm of possibility for the average working family. We are excited that the energy and priority accorded to development at this important site at the heart of NDG is finally close to bearing fruit! We appreciate and thank the Commission for its role in contributing to moving development at Benny Farm closer to completion.

Founded in 1942, the NDG Community Council is a community organization which enables citizens and community organizations to work together to improve the quality of life in our community. In its co-ordination role in promoting social change, the Council develops and supports projects that respond to the needs of local residents. Over the years, this work has involved supporting the mobilization of citizens with respect to a wide range of issues and has led to the creation of many independent organizations that now play a vital role in NDG. It is interesting to note that housing has been high on the NDG Community Council's agenda since its inception, with our organization on record petitioning the federal government for rent control measures in the mid-forties.

The NDG Community Council has been actively involved over the 13-year long debate with respect to what is to take place at Benny Farm. The Benny Farm Round Table was one of the mechanisms through which community discussions took place. This work led to the creation of the Fonds foncier communautaire Benny Farm (FFCBF) / Benny Farm Community Land Trust, with the NDG Community Council as a founding member and a consistent member of the Board of Directors. Several years ago, the Friends of Benny Farm was created as a joint initiative of the FFCBF and the NDG CC to provide a forum for information exchange and mobilization of those committed to promoting the community's vision of what was to be developed on Benny Farm. This coalition grew to over 50 organizations, both local and citywide, which supported the FFCBF's project. With the dissolution of the FFCBF in June 2003, the NDG Community Council has committed its support to ensuring the continued involvement and promotion of the community vision at Benny Farm via the Friends of Benny Farm.

We would like to recognize the exceptional contribution of the non-profit corporation, Fonds foncier communautaire Benny Farm, to what is currently proposed for the site. While not fully the project initially planned, many core elements, including the absolute commitment to affordable housing across the site, have been retained. Their vision, foresight and dedication has been a major contribution to this community.

1. Règlement 40.010 (Transformation, construction et démolition d'immeubles résidentiels sur 75% du site de Benny Farm)

Après tant d'efforts consacrés à l'étude, la réflexion, l'expérience et la concertation pour le réaménagement de Benny Farm; à la lumière des commentaires et bonifications mentionnées ci-après;

Le Conseil communautaire NDG donne son appui au règlement municipal # 40.010 tel que proposé, dans la mesure où celui-ci permettra la réalisation d'un minimum de 500 unités d'habitation abordable.

La pierre angulaire historique du réaménagement du site Benny Farm a toujours été l'enjeu central que constitue le type d'habitation que l'on y retrouvera. Suite à de longues discussions dans la communauté de NDG depuis plus d'une décennie, le consensus qui en est ressorti est que 100% des unités d'habitations doivent être abordables. Ce consensus a été repris par le Groupe de Travail formé par la Société immobilière du Canada (SIC). Les membres de ce groupe méritent nos félicitations et encouragements pour la qualité du travail accompli ainsi que pour leur dévouement bénévole pour faire de Benny Farm un projet en harmonie avec la communauté de Notre-Dame-de-Grâce.

Le Conseil communautaire NDG, majoritairement composé de résidents de NDG, espère profondément que la SIC ainsi que toutes les instances municipales impliquées contribueront à revitaliser l'ensemble de Benny Farm, et en particulier la portion de l'habitation, conformément à l'esprit du consensus de la communauté et du Groupe de Travail. Plus la transparence et l'approche participative seront grandes, meilleure sera l'appréciation des résultats par les résidents de NDG.

1.1 Benny Farm: un bien commun de la collectivité

Étant donné que la nature du site de Benny Farm fait partie du patrimoine public de la collectivité, le nouveau développement résidentiel doit conserver au maximum possible son caractère de bien commun collectif. Puisque la Société immobilière du Canada est mandatée pour se départir du site, la formule s'avérant la plus adéquate au niveau de la propriété de ces immeubles demeure sans contredit celle de l'organisme à but non-lucratif gérée par et pour la communauté, ou encore celle de la voie coopérative.

1.2 Des habitations abordables

Comme énoncé par le Groupe de Travail, 100% des unités résidentielles devront être abordables. Cependant, pour des raisons évidentes, il est important de bien définir cette abordabilité. La définition technique de logement abordable au sein des programmes de subvention actuels est telle qu'elle doit correspondre au prix de loyer équivalent au maximum à 95% du prix médian de loyer du marché pour une même typologie. Cette définition constitue donc la limite supérieure pour n'importe quel prix de loyers à Benny Farm. A titre d'exemple, le programme public de *Logement abordable - volet social et communautaire* énonce qu'un 4½ se louerait environ 750\$.

Cette précision est d'importance car celle retenue par la SIC va à l'encontre de toutes les discussions tenues à ce jour à NDG, incluant celles du Groupe de travail créé par la SIC. Il est caduc de définir l'abordabilité en terme de % des revenus des ménages, tel que présenté dans le document *Un projet pour la communauté* rédigé par la SIC, où l'on définit l'abordabilité comme représentant un maximum de 32% des revenus du ménage (incluant chauffage). À titre d'information, environ 100 000 ménages à Montréal payent plus de 50% de leurs revenus pour le loyer... Cette définition est pernicieuse et empêcherait plusieurs ménages avec des revenus médians d'accéder aux futurs logements à Benny Farm. A l'inverse, cette définition permettrait aux ménages à revenus plus élevés d'y accéder. Malgré un maximum de 60 000\$ stipulé comme seuil des revenus de ménages, une définition en terme de % des revenus serait en fin de compte discriminatoire.

1.3 La rénovation pour la pérennité du bien commun et de l'abordabilité

Un aspect non-négligeable afin de maximiser l'abordabilité à Benny Farm est le maintien et la rénovation d'un maximum d'édifices déjà existants. Des études ont déjà démontré clairement les gains en terme de coût (au minimum 20 000\$/ unité), et donc de prix, de la rénovation versus la démolition et la construction neuve. Dans le prolongement de cette stratégie, le Conseil communautaire reconnaît parallèlement l'intérêt de la création d'une rue additionnelle sur le site et l'impact de son implantation. Au-delà des démolitions prévues au plan actuel sur la portion résidentielle, le Conseil communautaire recommande donc que tous les autres édifices soient rénovés. Les autorités publiques doivent garder à l'esprit qu'il s'agit là d'un compromis *in extremis* eu égard aux besoins de la population en matière de loyer abordable et accessible pour des milliers de ménages.

1.4 Environmental Measures

We have an incredible opportunity in developing the Benny Farm site to ensure that it is done in the most environmentally sustainable fashion possible. We are disappointed that the plan presented by CL seems to limit environmental measures to preservation of green space, planting of trees and possible re-use of materials from renovated and demolished buildings. We consider that the cost of environmental measures must not only be considered in terms of building costs, but also in terms of cost to the planet and to the quality of life of future generations.

The inclusion of environment measures such as geothermal heating will also contribute to maintaining affordability of the housing on Benny Farm, as costs are recovered over a ten-year period and will likely decrease heating costs at that time by 75% annually. This impact must be included in any assessment of cost.

We note that the environmental measures included in the FFCBF's plan received a great deal of support in the written feedback in the fall of 2002 to Canada Lands. (See Appendix).

Nous appuyons les mesures environnementales indiquées en annexe et invitons la SIC et la Ville à travailler avec la communauté afin d'incorporer le mieux possible ces éléments dans le plan de réaménagement.

1.5 Logements sociaux

Dans un esprit de respect et de promotion de cette vision partagée par la majorité de la population locale de Notre-Dame-de-Grâce, le Conseil communautaire appuie sans réserve les projets de logements sociaux prévus à terme. Tous reconnaissent les besoins immenses de logements; à NDG, plus de 10 000 ménages vivent sous le seuil de la pauvreté; dans l'arrondissement, plus de 2000 ménages attendent un HLM. À titre de rappel, mentionnons que ces projets doivent inclure un total minimum de 200 unités répartis en 6 organismes. La liste minimale de ces projets se résume comme suit:

- Coopérative Zoo: environ 45 unités avec 2 chambres et plus, dont 30 rénovées, rue Cavendish
- Coopérative Benny Farm: au moins 24 unités rénovées, sur la rue Cavendish
- OBNL Chez soi: au moins 80 unités neuves pour personnes âgées, rue Cavendish
- OBNL Tango: 18 unités neuves, pour personnes avec handicaps physiques, rue Benny
- OBNL Projet Chance: au moins 24 unités pour famille monoparentales, rue Cavendish
- OBNL Elisabeth House: au moins 18 unités, rue Cavendish

Pour le Conseil communautaire NDG, tout comme pour de nombreux autres acteurs socio-économiques locaux ainsi que pour quelques milliers de résidants, il ne saurait y avoir une quelconque revitalisation de Benny Farm sans inclure ces six projets dès le départ. **L'émergence de ces projets est progressivement devenue une condition *sine qua non* dans la poursuite de toute concertation à NDG et avec les autorités publiques.**

Bien entendu, ces projets doivent se réaliser avec le soutien du financement public via les programmes *AccèsLogis* et *Logements Abordables Québec*. D'autres financements additionnels peuvent aussi être envisagés, notamment les programmes de subventions publiques tels que ceux destinés à la rénovation résidentielle. Ce n'est qu'au travers de ces financements publics qu'il demeure possible, à Benny Farm comme partout au Québec, de garantir un accès universel à un logement décent pour toute la population.

1.6 Logements abordables - volet privé (locatif)

Un minimum de 117 logements abordables - volet privé doivent également voir le jour à Benny Farm. Il est important de rappeler que l'appellation *abordable privé* n'exclut aucune forme de propriété de ces unités. Dans le jargon en habitation, cette appellation réfère au taux de financement public accordé par unité. Ce taux est moindre que pour les unités de logements sociaux, mais maintient une abordabilité appréciable en fonction des coûts de loyers du marché ainsi que par rapport au prix d'unités neuves ou rénovées sur le marché. En fait, l'importance de la reconnaissance du caractère patrimonial de Benny Farm favorise davantage, au bénéfice de la collectivité, une formule de propriété sans but lucratif pour assurer la pérennité de cet ensemble résidentiel diversifié mais formant néanmoins un tout, dans le présent comme pour le futur. Cette harmonisation en fonction de ce bien commun qu'est ce site permettra parallèlement au projet Benny Farm de constituer un exemple de revitalisation intégrée exemplaire tant à l'échelle du Québec que du Canada, voire même à l'étranger. Nous invitons la Société immobilière du Canada à ne pas négliger cet aspect de la revitalisation.

Afin de concrétiser ces 117 unités de logements abordables privés dans une vision communautaire de Benny Farm où le tout est plus grand que la somme des parties, le Conseil communautaire NDG privilégie l'approche que ces unités deviennent la propriété d'OBNL ou de coopératives. En particulier, nous appuyons les projets novateurs des Habitations communautaires NDG avec 45 unités rénovées/neuves au moins, dont un minimum de 16 seront éventuellement louer-pour-acheter. Rappelons que cet OBNL, créé par la voix de la concertation à NDG, cumule déjà une expertise démontrant ses capacités de gestion et de développement.

1.7 Propriétés abordables permanentes

Le volet de la propriété abordable permanente à Benny Farm est sans contredit l'aspect le plus novateur de l'ensemble de cette revitalisation. Cependant, l'absence de document présenté par le promoteur lors de ces consultations publiques décisives est préoccupante. Pourtant, de la documentation et de l'expertise existent suffisamment pour que la SIC puisse prendre une décision éclairée. Le Conseil communautaire NDG, ainsi que plusieurs partenaires, des centaines de résidents et de ménages locataires, ont de grandes attentes quant aux modèles qui seront privilégiés. Au coeur du débat, nous encourageons la SIC à reconnaître et favoriser, tout comme dans le secteur locatif, une **diversité de modèles** de propriétés abordables permanentes.

Le Conseil communautaire appuie le plan actuel prévoyant environ 200 propriétés abordables, à condition qu'elles le soient de manière permanente. La faisabilité en est déjà démontrée largement. Afin de s'assurer qu'il y aura effectivement des propriétés abordables permanentes, nous reconnaissons qu'il devra y avoir une diversité de modèles implantés. Parmi les développeurs éventuels, la SIC devrait inclure au moins un OBNL de NDG comme développeur d'une partie de ces propriétés abordables pour gérer de manière autonome les achats-reventes futurs afin de garantir l'abordabilité permanente.

En particulier, le Conseil communautaire, les Amis de Benny Farm et le Comité logement NDG appuient le projet mené par les Habitations communautaires NDG, projet qui doit inclure au moins 24 propriétés dans une première phase. En fait, cet OBNL possède la même légitimité de procéder que les autres projets de logements sociaux car il est issu et appuyé par la communauté. Nous lançons le défi à la SIC et la Ville de développer des modèles alternatifs aussi intéressants que celui des Habitations communautaires NDG afin d'assurer une abordabilité et accessibilité permanente. D'ailleurs, rappelons qu'**il est plus facile de recycler l'abordabilité sur une même unité que de tenter d'en créer d'autres dans le futur.** En ce sens, l'abordabilité permanente optimise les deniers publics consentis aux projets. Une synthèse des formules de propriétés abordables permanentes existantes ailleurs est incluse en annexe.

1.8 Selection of Residents

For the past number of years, hundreds of individuals have indicated their interest in living on Benny Farm. We believe that it is urgent that Canada Lands arrive at a clear proposal regarding selection process of prospective residents. We propose that clear criteria be established, including weighted criteria to determine priority candidates that would consider income, family size, present and/or past NDG residency and presence on consolidated lists indicating interest in living at Benny Farm. We encourage CL to consult with the Office Municipal d'Habitation who for many years have used a similar system to select residents. The NDG Community Council has appreciated the opportunity to exchange with Canada Lands on this concern and looks forward to on-going dialogue to clarify this further.

1.9 Vie associative et développement communautaire à Benny Farm

Il est entendu que les résidants et propriétaires futurs devront se doter d'une future association des propriétaires, sous forme de condominium horizontal ou autre, afin de s'occuper de l'entretien hebdomadaire du site: coupe de gazon, déneigement, etc. Également, une place devrait être accordée aux vétérans vivant à Benny Farm au sein de cette structure afin d'améliorer en amont les relations de voisinage.

Conjointement à plusieurs opinions exprimées en ce sens, le Conseil communautaire recommande la création d'une organisation de nature communautaire et sans but lucratif, afin de permettre aux résidants de s'ancrer dans une identité de quartier, ouverte à la collectivité. Cette entité pourra notamment gérer les rachats-reventes des propriétés abordables et pourrait développer une programmation en développement communautaire, que ce soit en économie sociale, en activités socio-culturelles, etc. Elle pourrait aussi jouer un rôle de péréquation à Benny Farm si la majorité des résidants le désirent.

Afin de concrétiser une réelle ouverture sur Notre-Dame-de-Grâce, priorité maintes fois entendue à NDG, cette entité devrait inclure des acteurs socio-économiques locaux dans ses processus (ou structures) décisionnels. L'expertise de ces partenaires favorisera un meilleur maillage et la stabilité au sein de l'entité créée et contribuera à une vision à long terme au bénéfice des générations à venir.

En conclusion, le Conseil communautaire réitère son appui au règlement 40.010 devant être adopté prochainement par le Conseil municipal de Montréal et nous espérons poursuivre le dialogue avec la SIC afin de concrétiser le meilleur projet global possible.

2. Zoning By-law Change 42.004

(Changing 25% of site bounded by Monkland on the north, Cavendish on the west and Benny on the east from residential to institutional and collective equipment.)

The NDG Community Council has a major dilemma as we prepare our brief to the Commission. We recognize the need for improved sports, recreation and community facilities in NDG. We are pleased by the City of Montreal's commitment to carry out a community wide needs assessment to consider the state of existing facilities and potential partnerships with organizations such as Concordia University to meet the local needs for sports and recreation. We look forward to that work clarifying which elements of the solutions might best be implemented at Benny Farm and elsewhere in NDG.

We urge, in the longstanding tradition of our borough, that key stakeholders and the broader community be an integral part of the needs assessment and planning process for any eventual Sports/Recreation/Community Centre.

This involvement ought to begin *immediately*, at the earliest stages of project development, as was the case for the Monklands Community Centre, the Centre Sportif Côte-des-Neiges and the Centre Communautaire Côte-des-Neiges. These experiences clearly demonstrated that such close collaboration results in better quality results. For instance, if such joint planning had not taken place in the case of Monklands Centre, the multi-functional room which has since served for meetings and diverse activities for thousands of citizens would instead have been full of lockers. Considerably more scrambling for appropriate meeting and activity space would have regularly taken place without this precious community resource!

Similarly, we believe that a community-based Board of Directors would best manage any eventual project.

Again, models such as the Monklands Centre and the two facilities in Côte-des-Neiges reflect the positive outcomes and feasibility of such an approach. There is well-developed expertise amongst the hundreds of volunteers who through local associations provide the core leadership to the sports, recreation and community activities that take place in NDG. This experience must be acknowledged and drawn upon in developing and managing any future complex.

We also recognize the particular needs of the new residents on the site. A multi-functional Community Centre with space for a day care has always been a part of the community vision of what is to be developed on Benny Farm. The influx of young families on the site, combined with others with special needs, will benefit enormously by programs and supports that could be offered in such a facility.

2.1 Institutional zoning (lot #1)

There is also no question from the perspective of the NDG Community Council that the current location of the NDG/Montreal West CLSC is unsatisfactory. We support their relocation to the corner of Monkland and Cavendish Boulevard, as was agreed to several years ago through negotiations with the FFCBF.

It was confirmed during this consultation's information phase that once the zoning is changed, there is no longer any formal obligation on the part of the City of Montreal to consult publicly with neighbors and the broader community regarding the implementation of any projects that fall within the vocations identified in the by-law. Any project would be studied behind closed doors by the Comité Consultatif d'Urbanisme and then approved by the Borough Council without public consultation. The right to have recourse to a referendum on any eventual project would also be lost should the zoning be changed now. Given our long history of promoting citizen involvement in decisions that affect them, the NDG CC is exceedingly uncomfortable with supporting a change of zoning from residential to institutional and collective equipment use at this time, without having the opportunity to examine the projects that are to be implemented there.

We believe strongly that both the CLSC project and whatever is eventually proposed for the Sports/Recreation/Community Centre deserve the same scrutiny that was afforded via the current consultation process for the 75% of the Benny Farm site to be used for housing. We see it as extremely problematic for surrounding residents and the broader community to abdicate our right to fully understand and influence projects of such significant magnitudes as these.

While the vocation of the CLSC is reasonably well understood, minimal information regarding the specifics of what is to be built at that location and the corresponding impact on the surrounding area has been presented. In essence, no project has been made public to be examined at this time. Examples of the kinds of questions and concerns that could be raised via a public consultation process are the following:

- Who is expected to build and own the building?
- For what time period is the CLSC the assured tenant of the building?
- What will the building look like?
- How much parking and traffic flow will be experienced due to the 24/7 operation of the CLSC?
- Should the funding not materialize for the CLSC, would the zoning change permit a private health clinic or medical services to be located there?
- How will drop-offs and pick-ups of people and delivery of goods be facilitated at such a busy corner?
- What safety measures will be built in to insure the effective integration of an institution in a residential neighborhood with many young children?
- What will be the effect of shadows from the CLSC building on nearby residences and gardens?
- If clinics are to be open evenings and weekends, then how will the availability of CLSC parking spaces as overflow spaces for residents be guaranteed?
- Given that parking in the project may be insufficient to accommodate all the needs, what will be the impact on the surrounding neighborhood?
- How will the provincial government's intention to merge administrative functions of CLSCs and hospitals affect the space requirements at this location?
- How will the "extra space for expansion" apparently planned in the design of the CLSC be utilized prior to it being needed by the CLSC? Could this extra space be used to respond to community needs for meeting and activity space in the interim?

In listening to many in the community, we recognize and support the urgency for the CLSC to move to a better location. We count on the good faith of the CLSC to engage in such a public exercise when there is a project ready to go forward.

Therefore, we accept making the zoning change from residential to institutional and collective equipment at this time on lot 1, intended for the future CLSC NDG-Montreal West.

2.2 Collective equipment (lot #2)

In the case of any eventual Sports/Recreation/Community Centre, even the vocation remains to be clarified via the needs assessment process to be carried out by the City of Montreal. While we know that the City has been given the mandate to begin the process to acquire the land, Borough President Michael Applebaum has stated that there are no municipal funds to build such a facility, let alone operate it.

Over and above a validation of the definition of the specific nature of such a Centre and the programs it might house, other issues that could be explored via a public consultation process could include the following:

- What different impacts on the neighborhood would occur as a result of a relatively modest Community Centre with Day Care primarily serving those within walking distance compared to a major Sports Centre including elements such as a pool that would attract many more cars from across NDG to the site?
- How will the facility be integrated into the site so as to have minimal negative impact on nearby neighbors, both those on the site and surrounding streets?
- How will issues such as noise from those hanging around after activities be dealt with?
- How will financial accessibility to the eventual project be assured for those of low and modest revenues?
- What guarantees are there that neighborhood recreation Centres such as Loyola, St. Raymond and Westhaven Elmhurst will continue to be supported by the City and not absorbed into the programming at the Benny Farm facility as a cost cutting measure?

In conclusion, while we recognize the need for additional sports, recreation and community facilities in NDG as well as the pertinence of developing resources to respond to the needs of the new residents on the site, we find it premature at this time, given the absence of a viable project, to support the proposed zoning change on lot 2 from residential to institutional and collective equipment. Our community has worked too tenaciously over the years to enshrine the rights of citizens to have a say over what happens in their neighborhoods, to be able to take the “leap of faith” that supporting the proposed zoning change for a non-existent project at this time entails.

Therefore, we do not at this time support changing the zoning from residential to institutional and collective equipment on lot 2 intended for the eventual Sports/Recreation/Community Centre.

3. The Task Force

We would like to express our deepest appreciation of the work that was accomplished by the Task Force over the past year. We were pleased to hear Mr. Lynes' announcement that CL intends to have the Task Force continue as an Advisory Group in the next phase of development of the project, as this will insure important continuity. We would appreciate clarification and an opportunity to have input with respect to how replacements of Advisory Group members will take place. We look forward to continued dialogue and joint collaboration to enable us to find a model of community management that can best oversee this extremely precious community resource. This will be critical in order to ensure that the needs of Benny Farm residents are met *and* that the project is well integrated into the broader community.

We would also like to express our thanks to Canada Lands for their on-going commitment to work with us and build on years of community engagement in developing an innovative project on Benny Farm to meet a basic need of the most vulnerable families in NDG; that of affordable, decent quality housing.

On a final note, we cannot conclude without stressing the urgency of action in order to insure that residents are housed at Benny Farm as quickly as possible. It will be intolerable to have another July 1st go by without having the first residents move onto the site. We look forward to celebrating their arrival!

Annexe 1

Conseil communautaire NDG Community council

Conseil d'administration Board of directors

Anne Usher, *Présidente*
Jeeja Srikant, *Vice-présidente*
Sharon Leslie, *Secrétaire*
André Biron, *Trésorier*
Harriett McLachlan, *Directrice générale*
Naima Abbadi
Warren Allmand
Martin Bazinet
Bob Butler
Yvan Cliche
Michael Kushnir
Marilyn Rowell
Gail Tedstone
Mervyn Weekes

Membre honoraire Honorary member

Katie Hopkins

Activités Activities

Info-Dépôt

Assemblées publiques NDG 2020
NDG 2020 Public Assemblies

Comité-logement
Housing Committee

Coalition communautaire sur la santé
Community Coalition on Health Care

Programme d'accès
communautaire
Community Access Program

Carrefour communautaire
Community Crossroads

Dîner communautaire de Noël
NDG Community Christmas
Dinner

Conseil d'administration 2003-2004 Board of directors 2003-2004

Anne Usher, *Présidente*
Jeeja Srikant, *Vice-présidente*
Sharon Leslie, *Secrétaire*
André Biron, *Trésorier*

Naima Abbadi
Warren Allmand
Martin Bazinet
Bob Butler
Yvan Cliché
Michael Kushnir
Marilyn Rowell
Gail Tedstone
Mervyn Weekes

Harriett McLachlan
Directrice générale



6580, Sherbrooke Ouest/West, Montréal (Québec) H4B 1N5
tél: 514/484-1471 · télécopieur/fax: 514/484-1687 ·
ndgcc@ndg.ca · www.ndg.ca

Annexe 2 - français

Modèles de propriétés abordables permanentes

Les modèles de propriétés abordables permanentes (équivalent CLT en anglais) se divisent en 3 familles, selon la formule de revente. La formule est signée au moment de l'achat. Dans tous les cas, la corporation à but non-lucratif contrôle le processus de revente-achat (soit: 1ère option d'achat, rachète-et-revend, sélection des acheteurs, etc).

1. Indexation

Le propriétaire vend à un taux fixé à l'avance. Ex: Inflation * nbr d'années
Les Habitations communautaires NDG ont cette approche.

2. Itemisation (montant annuel nominal)

Un montant annuel est fixé à l'avance, qui peut varier dans le temps.
Ex: An 1 à 5: 1000\$/an, An 2 à 5: 2000\$/an, etc...

Les modèles 1 et 2 comportent chacun plusieurs types de compensation pour les rénovations faites, selon les spécificités d'un CLT à l'autre et les programmes de subventions publiques.

Forces des modèles 1 et 2:

Deviennent en moyenne de + en + abordable. Facilite davantage l'accès à une 1ère propriété.
Faiblesse: moins de profit au propriétaire (favorise la notion de tremplin vers le marché)

3. Bénéfice (en %)/ Appraisal. Se subdivise en 2:

a) C'est la principale tendance dans les CLT aux USA (environ 70 / 140), et de plus en plus la référence.

Ex: La corporation fixe un % du bénéfice (augmentation de la valeur) que le propriétaire touchera (en général: proprio 25% - 75% corporation) + repaiement de 100% des rénovations

Force du modèle: -Stimule la rénovation

-Marché chaud: rend la propriété de plus en plus abordable en % / marché.

-Marché froid: contracte la perte relative (%) comparativement au marché.

-Augmente l'accessibilité à la propriété: aide à la mise de fonds

-Bénéfice *fair*

b) La corporation fixe un haut % de bénéfice pour le propriétaire mais ne rembourse pas les rénovations.

Ex: La nouvelle proposition de CanadaLands: achat, vente et bénéfice demeurent à environ 80% du marché.

Force: simple Faiblesse: accessibilité diminue dans le temps si non-modulée.

Nos suggestions possibles: % décroissant avec seuil-plancher; Frais d'opération aidant la mise de fonds

Points communs des modèles 1, 2, 3:

-pas de 2e hypo. (silent mortgage) = moins de risque financier, moins complexe

-possibilité que les taxes foncières puissent demeurer au prix du marché (ie. pas de perte de revenus pour les municipalités). -Stimule la stabilité des occupants

Annexe 2 -english Permanent Affordable Home Ownership (AHO) Models

The permanent affordable home ownership models (CLT) are broken down into 3 categories according to the re-sale form. This form is signed when the property is purchased. In all cases, the non-profit organisation controls the process of re-selling/buying (ie. first option purchase).

1. Indexation

The home owner will re-sell at a fixed rate to be determined beforehand. Ex. Inflation * number of years. The *Habitations Communautaire NDG* use this approach.

2. Itemization (fixed annual amount)

An annual rate will be fixed beforehand, and could change over time.
Ex. Year 1 - 5: \$1000/year, Year 2 - 5: \$2000/year, etc

Models 1 and 2 include several forms of compensation for renovations that are made based on the guidelines from one CLT to another, and the local public grant programs.

Strengths of Models 1 and 2:

- They become more and more affordable.
- Facilitate access for first time home ownership.

Weaknesses:

-Less profit for the home owner (but with property ownership rather than rental, the home owner still has more leverage in the market)

3. Benefit Appraisal (%). Divided into two sub-categories:

a) This is the model used in approximately 70 / 140 of the CLT's in the United States

Ex. The non-profit organisation fixes a % of the benefit (appraisal value) that the property owner will receive (usually: prop.owner 25% and organisation 75%) and reimburses 100% of the renovation costs.

Strengths of Model 3a:

- Encourages renovation
- Hot Market: the property becomes more affordable in % / market.
- Cold Market: minimize the relative loss (%) compared to the market.
- Increases accessibility to property ownership: helps the down payment for buyers
- Fair benefit

b) The organisation fixes a high benefit % for the home owner, but does not reimburse the renovation costs.

Ex. The new position of CanadaLands: purchase, sale and benefit should be a fixed % (approx. 80%) of the market price.

Strength of Model 3b: Simple

Weakness: Accessibility decreases over time without adjustment mechanisms.

Our suggested possibility: Decreasing % with a minimum; Operational fees helping buyer's down payment

Common strengths of Models 1, 2, and 3.

- No second mortgage (silent mortgage) will mean less financial risk, less complex
- There is the possibility that the property taxes will remain at market price (ie. no loss in revenue for the municipalities). -Global stability of occupants

Annexe 3

REDEVELOPMENT OF BENNY FARM - ENVIRONMENTAL CONSIDERATIONS

In the presentation document “Benny Farm Redevelopment: A Project for the Community”, under the heading of sustainable development, environmental objectives of the project are defined as follows:

1. Preserved existing buildings will be renovated to ensure good energy performance.
2. The layout and low height of the structures maximize sunlight and help make the buildings more energy efficient.
3. The dismantling of the buildings not retained will focus on the reuse and recycling of construction materials.
4. Materials containing asbestos will be removed safely, in compliance with standards in force.

These are good intentions and should be carried out. Unfortunately, in the current environmental context, given the opportunities presented by such a project and the federal government’s commitment to the Kyoto Protocol, they are little more than symbolic. Environmental considerations seem to have been overlooked in the preparation of the master plan for the redevelopment of Benny Farm despite the facts that

- the priority to be accorded to environmental considerations in the design alternatives presented in October 2002 was the only topic that received nearly unanimous support of all the respondents to the survey of public opinion on these alternatives and
- the Task Force made the incorporation of environmental considerations one of the conditions for the acceptance of the revised development plan

Many environmental considerations could be incorporated into the overall redevelopment as well as into individual projects without any significant modification to the proposed master plan. Though not in any way exhaustive, we would suggest that the following list of twelve environmental guidelines would represent a significant improvement to the project.

Improved energy efficiency for all buildings on the site including

- The development of alternative approaches to energy supply and distribution including community energy systems such as district cooling, heating and co-generation systems
- The adoption of appropriate minimal performance requirements for building envelope and building systems such as CBIP (Commercial Building Incentive Program of Natural Resources Canada), Novoclimat, Model National Energy Code etc.
- The specification of energy efficient heating and ventilation systems, lighting, appliances and equipment
- The use of passive design principles maximizing solar gain, natural ventilation and natural daylighting.

Energy substitution including

- The use of renewable energy sources that minimize the production of greenhouse gases such as geothermal and solar.
- The use of active solar design such as preheating of fresh air supply using perforated solar wall panels and heating of domestic hot water (such as the local energy supplier Heliotech that provides solar heated water at a cost that will not exceed the cost of electrically heated water).

Sustainable domestic, storm and waste water management including

- The reduction of water use through specification of water efficient plumbing fixtures and appliances as well as the design of drought-resistant landscaping and water efficient irrigation systems
- The reduction of dependence on storm sewer systems with maximum on-site retention of run-off, natural drainage and irrigation as well as the incorporation of green roof surfaces.

Material waste management including

- The establishment of waste management guidelines for demolition, renovation and new construction including the salvage of materials from buildings to be demolished for re-use in new construction and renovation
- The adoption of flexible design solutions that reduce material and resource demand as well as prolonging the life of buildings.

Green building products including

- The use of building products that have minimal impact on the environment (in terms of low embodied energy and certified environmental performance) and on building occupants during their full life cycle - particularly low VOC (volatile organic compounds) content
- The use of building products that are resource efficient (renewable, salvaged recycled and low maintenance materials) and energy efficient (locally available and with minimal operational energy requirements)

These guidelines would represent an obligation on behalf of Canada Lands to ensure that the redevelopment is environmentally sound, as well as being socially equitable, affordable, economically feasible, architecturally coherent, integrated with the surrounding neighbourhood and providing an attractive landscape. Environmental guidelines could be included in the additional architectural guidelines set out by Canada Lands as well as being incorporated into various aspects of site development (infrastructure, site preparation, landscaping etc).

It is generally acknowledged that the most expensive response to environmental issues is to do nothing. The recently published study, The Costs and Financial Benefits of Green Building (A Report to California's Sustainable Building Task Force, October 2003) states that

While the environmental and human health benefits of green building have been widely recognized, this comprehensive report confirms that minimal increases in upfront construction costs of 0 - 2% to support green design will result in life cycle savings of 20% of total construction costs - more that ten times the initial investment.

The twelve guidelines we have suggested could be respected either without any additional cost or at a small additional cost that could either be paid by existing subsidy programmes or financed over five to ten years and repaid out of savings on energy or other operational costs. Quite apart from saving the planet, the implementation of these guidelines would result in considerable energy and water savings, better air quality, lower maintenance costs, better quality construction and greater comfort for the residents.

Mark Poddubiuk, architecte, L'OEUF (Pearl Poddubiuk et associés architectes)

Annexe 4

Mtl	Revenu \$
Revenu total en 2000 de la population de 15 ans et plus	
Revenu médian \$	24,068
Revenu total en 2000 de femmes de 15 ans et plus	
Revenu médian \$	17,006
Revenu de la famille de recensement en 2000 de toutes les familles	
Revenu médian des familles \$	47,702
Revenu de la famille de recensement en 2000 des familles comptant un couple	
Revenu médian des familles \$	54,007
Revenu de la famille de recensement en 2000 des familles comptant un couple marié	
Revenu médian des familles \$	53,310
Revenu de la famille de recensement en 2000 des familles comptant un couple en union libre	
Revenu médian des familles \$	56,013
Revenu de la famille de recensement en 2000 des familles monoparentales dont le parent est de sexe masculin	
Revenu médian des familles \$	37,722
Revenu de la famille de recensement en 2000 des familles monoparentales dont le parent est de sexe féminin	
Revenu médian des familles \$	27,712
Revenu du ménage en 2000 de tous les ménages privés	
Médiane de revenu du ménage \$	35,910

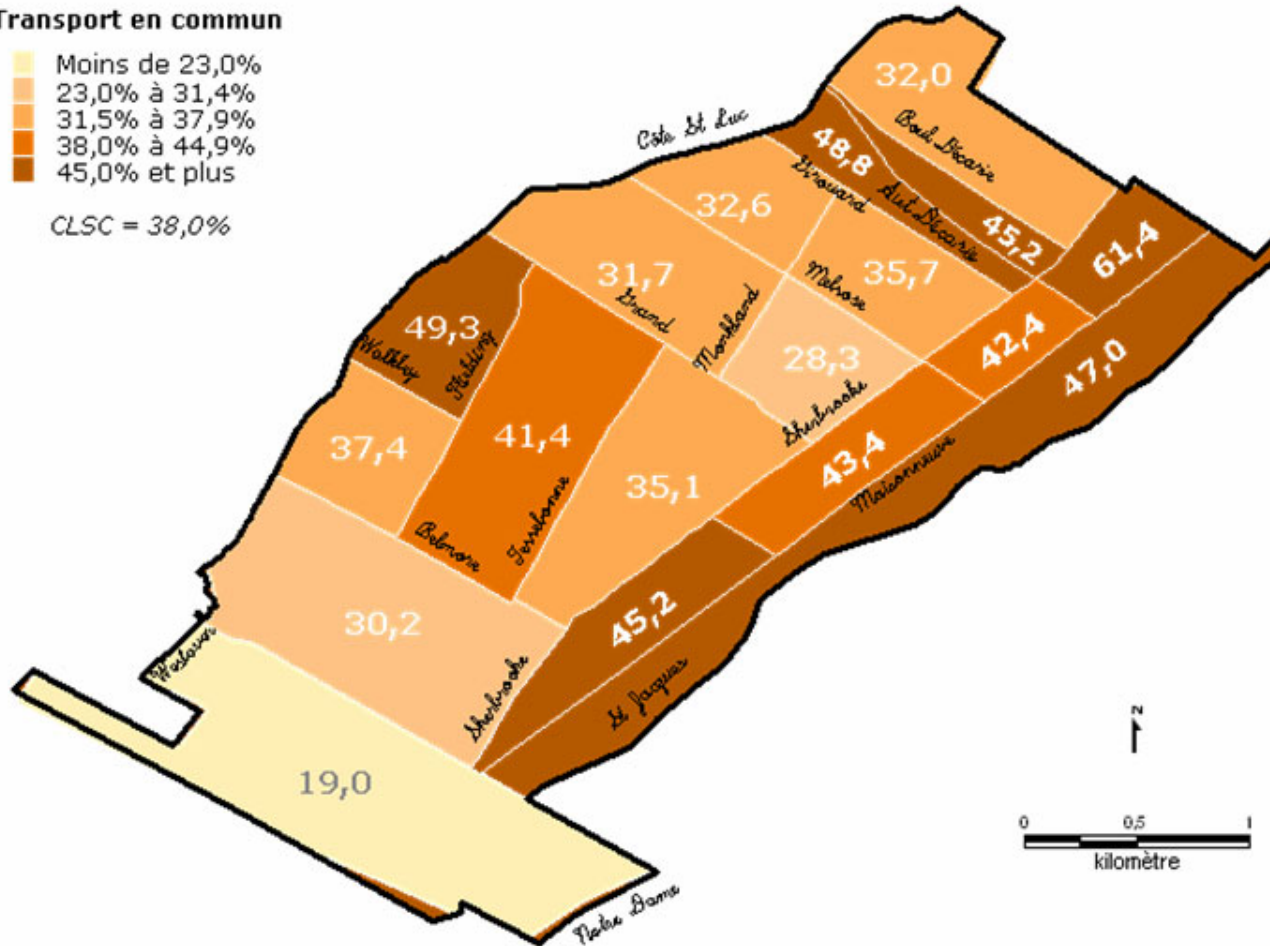
NDG	Revenu \$
Revenu total en 2000 d'hommes de 15 ans et plus	
Revenu médian \$	23,748
Revenu total en 2000 de femmes de 15 ans et plus	
Revenu médian \$	18,762
Revenu de la famille de recensement en 2000 de toutes les familles	
Revenu médian des familles \$	53,021
Revenu de la famille de recensement en 2000 des familles comptant un couple	
Revenu médian des familles \$	60,167
Revenu de la famille de recensement en 2000 des familles comptant un couple marié	
Revenu médian des familles \$	59,540
Revenu de la famille de recensement en 2000 des familles comptant un couple en union libre	
Revenu médian des familles \$	63,486
Revenu de la famille de recensement en 2000 des familles monoparentales dont le parent est de sexe masculin	
Revenu médian des familles \$	49,430
Revenu de la famille de recensement en 2000 des familles monoparentales dont le parent est de sexe féminin	
Revenu médian des familles \$	31,674
Revenu du ménage en 2000 de tous les ménages privés	
Médiane de revenu du ménage \$	36,554

Proportion de la population utilisant le transport en commun, secteurs de recensement du CLSC NDG/Montréal-Ouest, 2001

Transport en commun

- Moins de 23,0%
- 23,0% à 31,4%
- 31,5% à 37,9%
- 38,0% à 44,9%
- 45,0% et plus

CLSC = 38,0%

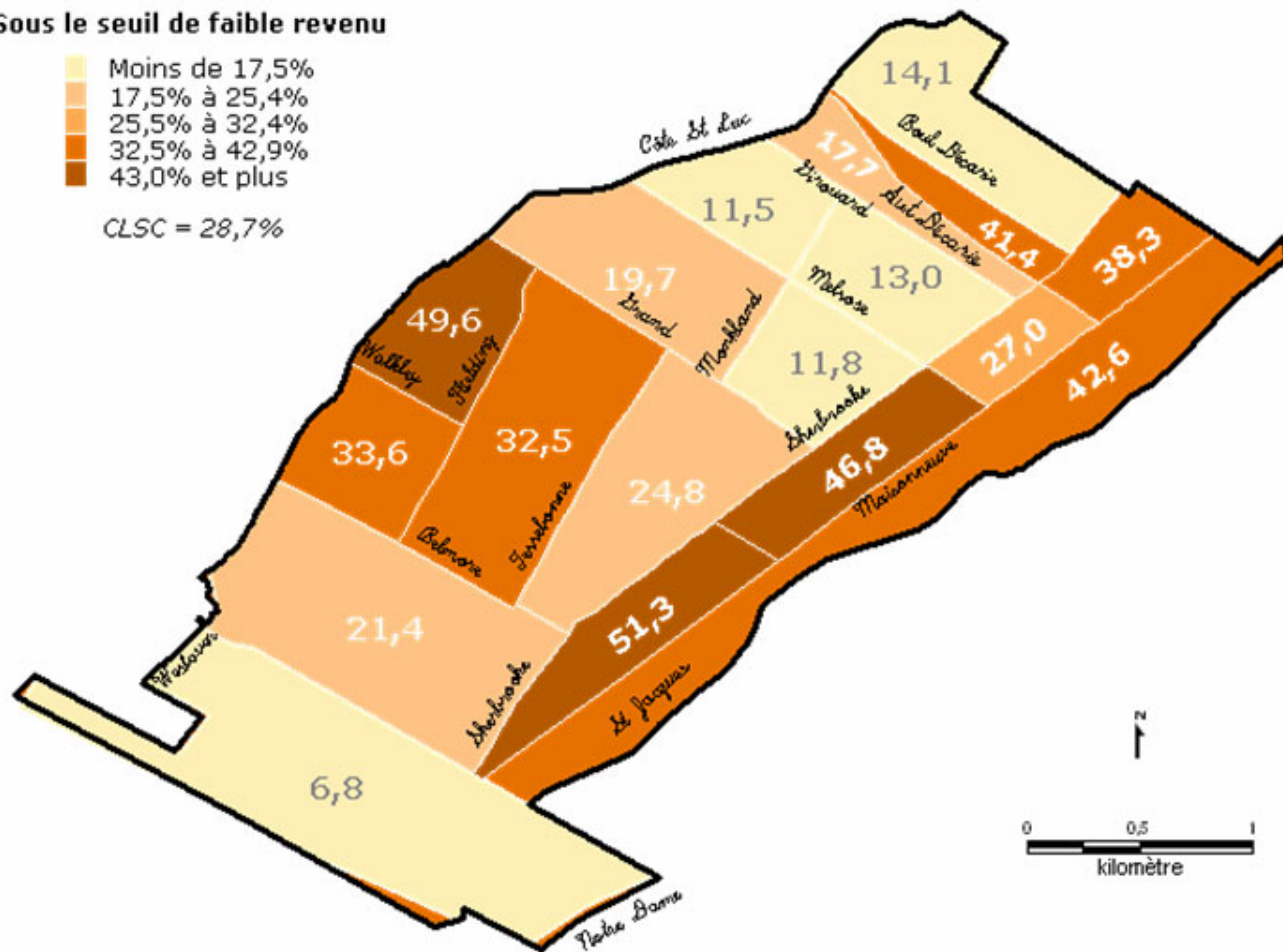


Proportion de la population vivant sous le seuil de faible revenu, secteurs de recensement du CLSC NDG/Montréal-Ouest, 2001

Sous le seuil de faible revenu

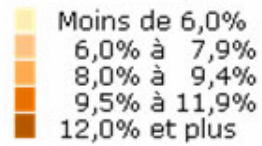
- Moins de 17,5%
- 17,5% à 25,4%
- 25,5% à 32,4%
- 32,5% à 42,9%
- 43,0% et plus

CLSC = 28,7%

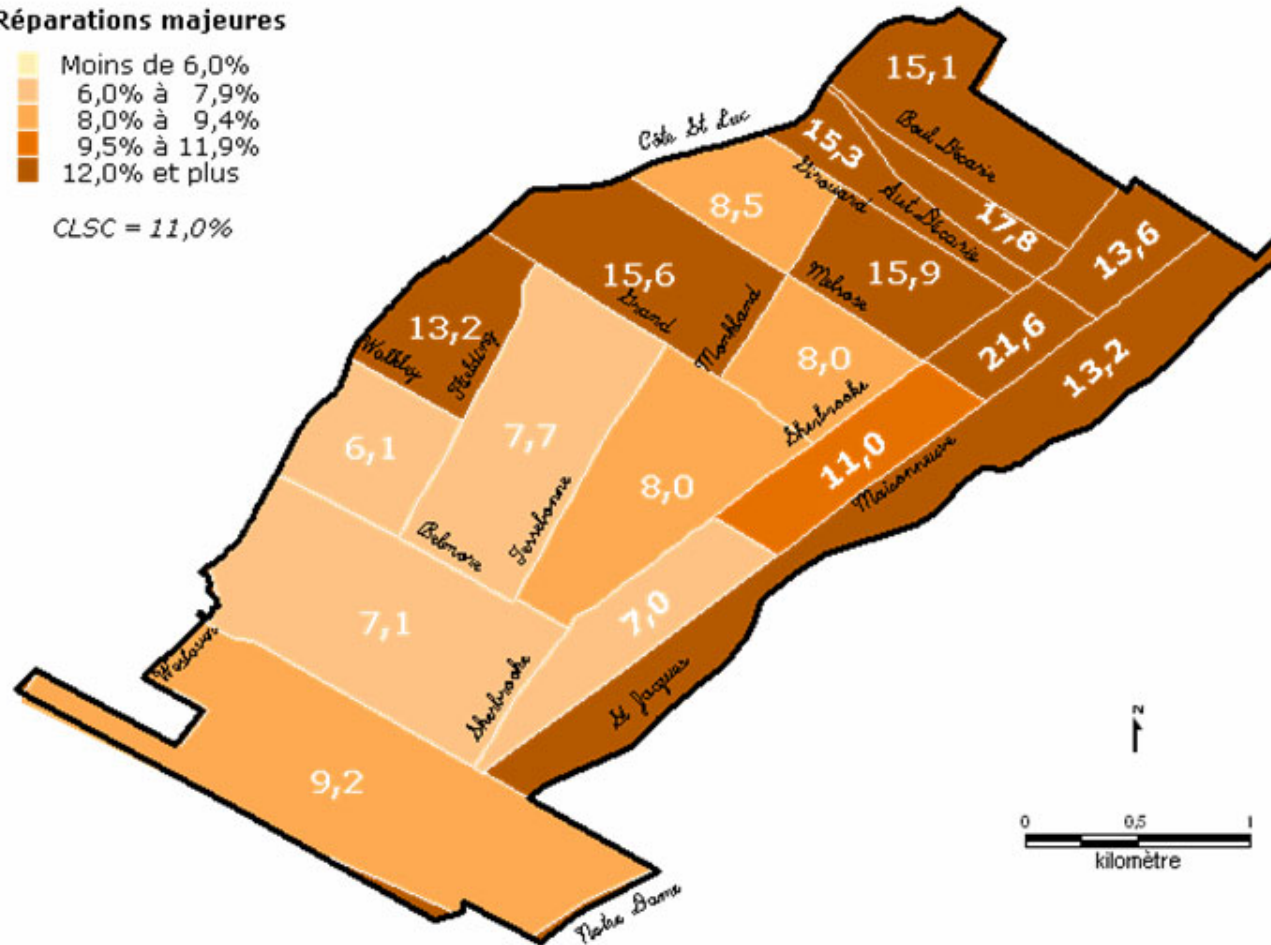


Proportion de logements nécessitant des réparations majeures, secteurs de recensement du CLSC NDG/Montréal-Ouest, 2001

Réparations majeures



CLSC = 11,0%



Tables des matières

Bringing Benny Farm back to life !	p.1
1. Règlement 40.010 (Habitation)	p.2
1.1 Benny Farm: un bien commun de la collectivité	p.2
1.2 Des habitations abordables	p.2
1.3 La rénovation pour la pérennité du bien commun et de l'abordabilité	p.3
1.4 Environmental measures	p.3
1.5 Logements sociaux	p.4
1.6 Logements abordables - volet privé (locatif)	p.4
1.7 Propriétés abordables permanentes	p.5
1.8 Selection of residents	p.6
1.9 Vie associative et développement communautaire à Benny Farm	p.6
2. Zoning by-law Change 42.004	p.7
2.1 Institutional zoning (lot #1)	p.7
2.2 Collective equipment (lot #2)	p.9
3. The Task Force	p.10

Annexes:

1. Membres du Conseil d'administration du Conseil communautaire NDG
2. Modèles de propriétés abordables permanentes (français et anglais)
3. Environmental Considerations
4. Statistiques de la DSP sur les revenus médians à Montreal et NDG, 2000.
5. Proportion de la population vivant sous le seuil de faible revenu, secteurs de recensement du CLSC NDG/Montréal Ouest, 2001
6. Proportion de logements nécessitant des réparations majeures, secteurs de recensement du CLSC NDG / Montréal Ouest, 2001
7. Proportion de la population utilisant le transport en commun, secteurs de recensement du CLSC NDG/Montréal-Ouest, 2001.