



RÉAMÉNAGEMENT BENNY FARM  
BENNY FARM REDEVELOPMENT  
*Notre-Dame-de-Grâce, Montréal, Québec*

# Consultation communautaire - L'expérience de Benny Farm

Présentation pour la  
International Right of Way  
Association

Le 14 juin 2005



**CANADA LANDS COMPANY**  
**SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA**

[www.clc.ca](http://www.clc.ca)

*Partnering to Revitalize Communities*

**Canada**



## À propos de la Société immobilière du Canada

- Société d'État commerciale
- Réactivée en 1995 pour optimiser la valeur financière de biens immobiliers stratégiques
- Autofinancée
- Présente ses résultats du Parlement par l'entremise du ministre d'État (Infrastructure)



## Raison d'être de la SIC

- Optimiser la valeur de biens immobiliers stratégiques
- Aider le gouvernement à assurer la gestion judicieuse de ses biens
- Détenir et gérer certains biens immobiliers, comme la Tour nationale du Canada



## Principaux avantages de la SIC

- Achète des propriétés à leur juste valeur marchande
- Assume tous les coûts et les risques dès le transfert
- Verse tous les impôts et taxes
- Autofinancée
- Verse des dividendes au gouvernement
- Respecte les politiques du gouvernement - environnement, revendications territoriales des Premières nations, patrimoine, langues officielles





# Notre entreprise

## Immobilier

- Petite entreprise entrepreneuriale
- Moins de 100 employés
- Deux régions – Est et Ouest
- 13 bureaux – exploitation dans 24 villes
- Aménage plus de 3000 acres de terrains s

## Tour CN

- Leadership de première classe
- Effectifs qui fluctuent selon les saisons – de 400 à 500 employés



## Les résultats

- 307 \$ millions en distributions
- 4 \$ milliards d'investissement du secteur privé
- 32 800 années-personnes d'emploi de la construction
- 20 200 unités d'habitation neuves ou rénovées
- 43,6 \$ millions d'investissement en assainissement environnemental
- 17 millions pi<sup>2</sup> de surface non résidentielle





# GARRISON WOODS





# GARRISON CROSSING





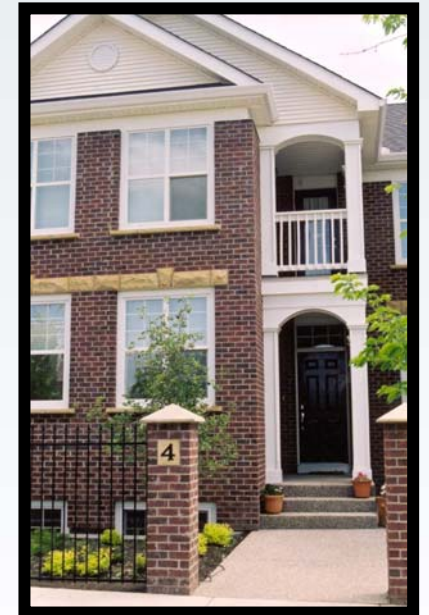


# VILLAGE AT GRIESBACH



# Tâches

- Consultations et approbation (ex. plan de lotissement, nouveau zonage)
- Programme de location provisoire
- Programme de vente
- Programme de marketing
- Codes architecturaux
- Conception personnalisée
- Viabilisation du site
- Patrimoine



# Codes architecturaux

- Clarifient l'objectif visé et à construire par tous les participant
- Aident à éliminer l'opposition publique
- Peuvent être élargis pour inclure l'urbanisme/aménagement paysager



# Habitations rénovées



# Palais des congrès du Toronto métropolitain



# Parc commercial Glenlyon, Burnaby



# 401 Burrard, Vancouver



# Anciens terrains ferroviaires de Moncton





# Anciens terrains ferroviaires de Moncton



## Tour nationale du Canada, Toronto

- La Tour CN est l'immeuble le plus élevé au monde – 553 m (1816 pieds)
- Centre de télécommunications et pôle touristique à Toronto
- La SIC en est le propriétaire depuis 1995
- Reprise de la gestion en janvier 2004





## Tour CN, Toronto

- Rendement affecté par les attaques du 11 septembre et l'épidémie de SRAS
- Après une année d'exploitation par la SIC, le taux de fréquentation est revenu aux niveaux précédant l'épidémie de SRAS



## Benny Farm

- Contexte/historique de Benny Farm
- Impasse de 2002
- Démarche de consultation communautaire
- Résultats de la démarche
- Leçons tirées de l'expérience



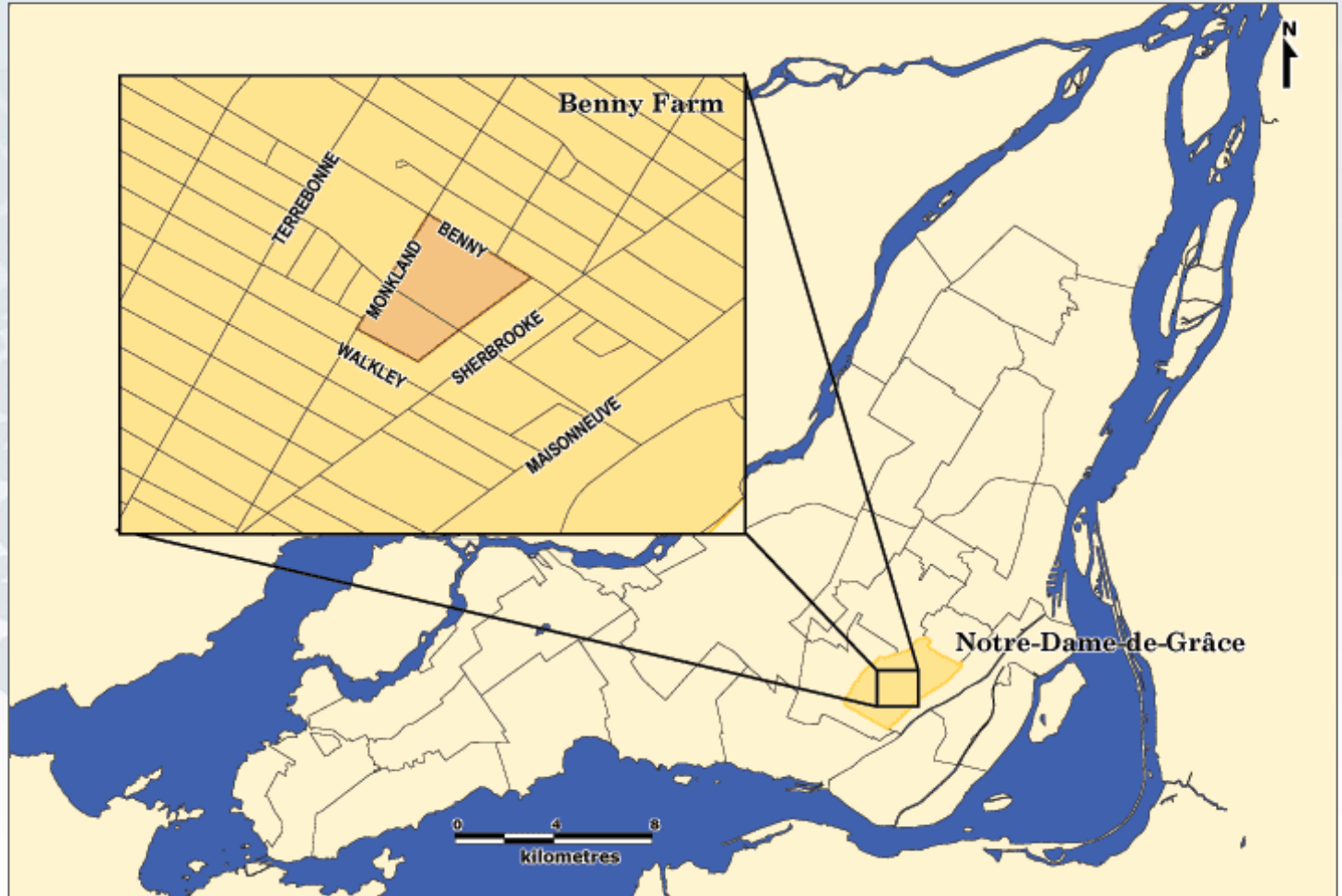


# RÉAMÉNAGEMENT BENNY FARM

## BENNY FARM REDEVELOPMENT

*Notre-Dame-de-Grâce, Montréal, Québec*

## Site de Benny Farm

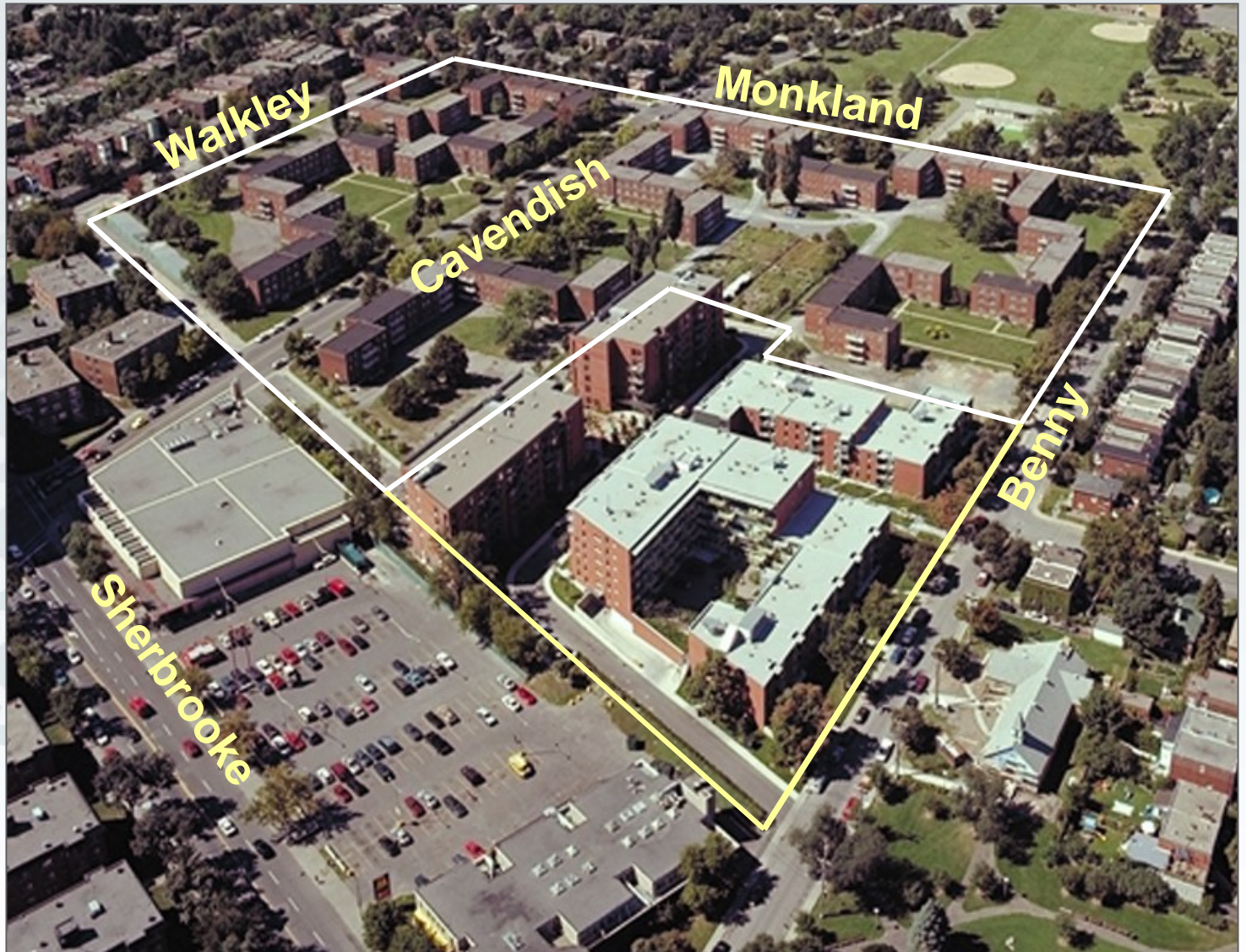




RÉAMÉNAGEMENT BENNY FARM  
BENNY FARM REDEVELOPMENT  
*Notre-Dame-de-Grâce, Montréal, Québec*



**Benny  
Farm**  
**Le site**





## Contexte

- Complexe construit sur la ferme de la famille Benny après la Deuxième Guerre mondiale, pour loger les anciens combattants
- 384 sixplexes construits autour de jardins communautaires et d'espaces de verdure
- 1947 – Acquisition par la SCHL
- 1990 – La SCHL annonce sa décision de réaménager le site – les propositions sont contestées



# RÉAMÉNAGEMENT BENNY FARM

## BENNY FARM REDEVELOPMENT

*Notre-Dame-de-Grâce, Montréal, Québec*







RÉAMÉNAGEMENT BENNY FARM  
BENNY FARM REDEVELOPMENT  
*Notre-Dame-de-Grâce, Montréal, Québec*

**Le locataire type de Benny Farm est un  
ancien combattant âgé de 80 ans...**





RÉAMÉNAGEMENT BENNY FARM  
BENNY FARM REDEVELOPMENT  
*Notre-Dame-de-Grâce, Montréal, Québec*



... et son  
épouse





## La SIC sur le site

- **1997 – La SCHL construit 91 nouveaux appartements**
- **1999 – La SCHL vend le site à la SIC**
- **2000 – La SIC construit 146 nouveaux appartements pour compléter l’engagement de la SCHL de reloger les locataires déjà sur les lieux**
  - Projet de construction de 20 \$ millions (financé par la SCHL)
  - Emménagement de 140 ménages durant l’été



# RÉAMÉNAGEMENT BENNY FARM BENNY FARM REDEVELOPMENT

*Notre-Dame-de-Grâce, Montréal, Québec*





## Réaménagement du site

- **Octobre 1999 – La SIC entame une consultation avec le conseil communautaire de NDG**
- **Avril 2001 – La SIC signe une entente avec le Fonds Foncier pour l'achat du site et la rénovation des 312 sixplexes restants, destinés à l'habitation abordable**
- **Décembre 2001 – L'entente avec le Fonds foncier est contestée et la SIC décide de ne pas prolonger l'entente; le Fonds Foncier demande une injonction pour bloquer toute entente avec des tiers**
- **Juillet 2002 – La SIC réussit à faire annuler l'injonction**



## Opinion de la communauté en 2002

- **La SIC est un « promoteur malfaisant », suite à l'abandon de l'entente avec le Fonds Foncier**
- **Irréfléchi de laisser 300 appartements inoccupés durant une crise du logement à Montréal**
- **La SIC est accusée de conclure des ententes secrètes avec des promoteurs peu scrupuleux**
- **Débat sur la démolition ou la conservation**
- **Syndrome « Pas dans ma cours »**



## Enjeux à Benny Farm– printemps 2002

- **Couverture médiatique à cause de la pénurie de logements**
- **Poursuite et blitz publicitaire continu du Fonds Foncier**
- **Pression intense de la Ville de Montréal**
- **Points de vue très divers exprimés par les intervenants**
- **Contraintes financières et obligations hypothécaires**
- **Démonstrations publiques et couverture médiatique négative**



## Portrait – Été 2002

- Démonstrations de groupes communautaires

**Mr. Mayor: Buy the Farm!**



**Achetez la ferme!**

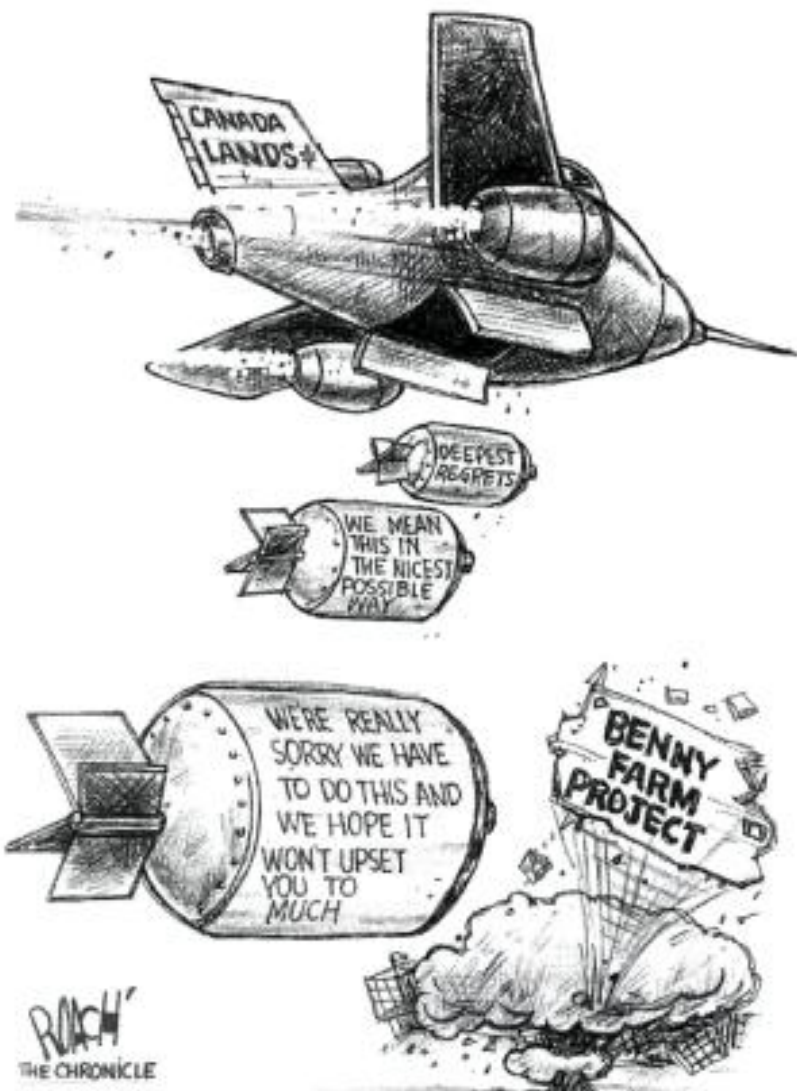






# REAMENAGEMENT BENNY FARM BENNY FARM REDEVELOPMENT

Notre-Dame-de-Grâce, Montréal, Québec



## Benny Farm plan remains a centre of controversy

The City of Montreal and its mayor, Gerald Tremblay, are finally ready to weigh in on the decade-long red-hot issue of the Benny Farm site. At a council meeting last week, Tremblay said he would be a supporter of a new kind of development on the site. Tremblay said he would like to see the site used for the development of a new kind of housing, one that is different from the existing housing on the site. The mayor said he would like to see the site used for the development of a new kind of housing, one that is different from the existing housing on the site.

## Désaccord sur l'avenir de Benny Farm

SERASTIEN RODRIGUE  
MONTREAL

LE PROJET de Fonds financier communautaire Benny Farm (FFCBF) a de la compétition puisque l'Association des résidents et contribuables avérés de Notre-Dame-de-Grâce compte promouvoir la construction d'un complexe résidentiel et culturel municipal au lieu d'un projet comportant seulement des logements sur ce terrain d'une superficie de 13 acres.

L'association tenait une réunion d'information samedi à laquelle ont participé environ une centaine de personnes. Le groupe veut faire la promotion d'un complexe comprenant des logements pour personnes âgées, un centre de services municipaux, une bibliothèque et une bibliothèque à 2000 personnes supplémentaires dans le quartier.

Il y a eu une réunion de la Ville de Montréal et du FFCBF mercredi d'ailleurs des représentants ont participé pour discuter de l'avenir du site.



## **Solution : démarche de concertation – juillet 2002**

- **Il fallait arriver à un consensus entre les divers points de vue concernant l'aménagement**
- **Processus transparent, inclusif et empreint de respect**
- **Embauche de Convercité, un cabinet d'urbanisme sans but lucratif, pour faciliter la démarche**
- **Solide appui de la Ville de Montréal et du maire**
- **Réaction positive de la plupart des intervenants**



## Risques de la démarche

- Le maire veut des résultats immédiats
- Le Fonds Foncier exige de participer aux discussions (Fonds Foncier, ville, SIC)
- Perception publique d'une démarche transparente
- Représentation appropriée de la communauté
- Approbation du plan par la SCHL (détentriche de l'hypothèque de 28 \$ millions)
- Approbation et consultation de la Ville de Montréal



## 1<sup>ère</sup> étape : rencontres avec les intervenants

- **Rencontres individuelles avec les intervenants (50)**
- **Possibilité pour eux d'exprimer leurs opinions/préoccupations**
- **Intervenants interviewés :**
  - Locataires et anciens combattants de Benny Farm
  - Groupe de propriétaires du quartier
  - Association des commerçants de quartier
  - Politiciens municipaux, provinciaux et fédéraux



## 1<sup>ère</sup> étape : rencontres avec les intervenants *(suite)*

- Conseil communautaire de NDG
- Représentants du Fonds Foncier
- Organismes de logement
- Représentants du CLSC
- Représentants de la Ville de Montréal
- Organismes du patrimoine
- Et bien d'autres
- **Entrevues réalisées en juillet et août 2002**



RÉAMÉNAGEMENT BENNY FARM  
BENNY FARM REDEVELOPMENT  
*Notre-Dame-de-Grâce, Montréal, Québec*

## 2<sup>e</sup> étape : groupe de travail

- **12 personnes choisies pour le groupe de travail**
- **Les membres reflètent la diversité des opinions de la communauté**
- **Les politiciens sont exclus du groupe de travail**
- **Travaux en vue d'objectifs communs pour le site**
- **Le Fonds Foncier participe aux travaux**
- **Un représentant de la SIC**
- **Un observateur de la Ville de Montréal**



RÉAMÉNAGEMENT BENNY FARM  
BENNY FARM REDEVELOPMENT  
*Notre-Dame-de-Grâce, Montréal, Québec*

**Groupe  
de travail  
Benny  
Farm**



*Rosemary Bradley, Ken Briscoe, Miriam Green, Metu Belatchew, Necdet Kendir, Zane Korytko, Jim Lynes, Ghislaine Prata, Linda Schachtler, Gail Tedstone, Arlyle Waring. Obs. : Cameron Charlebois*



## Mandat du groupe de travail

- **Exprimer les inquiétudes de la communauté**
- **Établir les objectifs du site**
- **Évaluer les concepts proposés**
- **Présenter des recommandations à la SIC**





## 2<sup>e</sup> étape : groupe de travail *(suite)*

- **Des experts indépendants et des groupes renseignent le groupe de travail :**
  - Diversité sociale, *Annick Germain*
  - Besoins en logement et programmes municipaux, *Suzanne Laferrière*
  - Besoins des personnes âgées, *David Woodsworth*
  - Installations de loisirs à NDG, *John Richardson*
  - Habitation coopérative, *Douglas Alford*



- Valeurs patrimoniales, *Dinu Bumbaru*
- Coûts et enjeux de rénovation, *Vianney Bélanger*
- Habitation abordable, *Avi Friedman*
  
- **Données démographiques de Statistique Canada**
- **Étude des sites et du marché de l'habitation à NDG**
- **Statistiques sur la mobilité réduite à NDG**
- **Réunions tenues à l'automne 2002**



## Principes directeurs

1. **Communauté intégrée**
2. **Équilibre social**
3. **Communauté inclusive**
4. **Mixité d'habitation appropriée**
5. **Services pour les résidents**
6. **Qualité des immeubles**
7. **Qualité de l'ensemble urbain**
8. **Valeur symbolique du site**
9. **Impact sur le quartier**
10. **Réalisme des projets**



## CONCLUSIONS

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <b>Utilisation des terrains</b> | <b>75+% au logement, 25% réservés aux services de santé/loisirs/communautaires</b>        |
| <b>Groupes ciblés</b>           | <b>Familles à revenu faible ou moyen<br/>Jeunes familles, aînés, monoparentales</b>       |
| <b>Types de logement</b>        | <b>33% privé, 40% subventionné &amp; 27% locatif abordable (30 000 \$ – 60 000 \$)</b>    |
| <b>Mobilité</b>                 | <b>30% des unités sont accessibles (incluant 10-15% adaptées &amp; 10-15% adaptables)</b> |
| <b>Densité</b>                  | <b>500 unités</b>   |
| <b>Immeubles</b>                | <b>Doit-on les rénover?<br/>aucun <u>certain</u> majorité tous</b>                        |



## 3<sup>e</sup> étape : concepts proposés

- **Quatre équipes élaborent des concepts préliminaires en fonction des objectifs énoncés**
- **Ces équipes incluent des urbanistes et des architectes**
- **La sélection des concepteurs est fondée sur leur expérience et les nouvelles idées proposées**
- **Les équipes de concepteurs assistent à toutes les réunions du Groupe de travail**
- **Concepts proposés décrits en ligne ([www.bennyfarm.org](http://www.bennyfarm.org))**

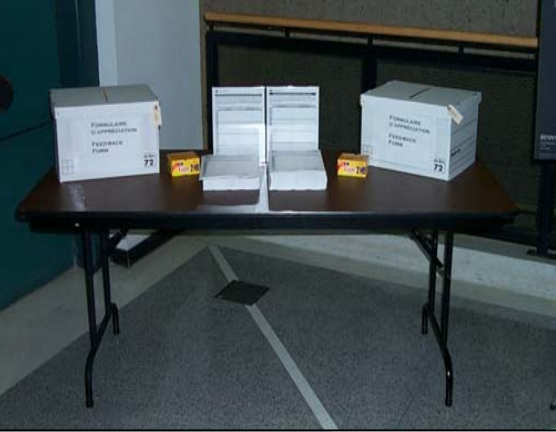


## 4<sup>e</sup> étape : participation du public



- **Présentation au public des 4 concepts proposés (400 personnes assistent à la présentation)**
- **Concepts exposés à quatre endroits, à NDG**

RÉAMÉNAGEMENT BENNY FARM  
BENNY FARM REDEVELOPMENT  
*Notre-Dame-de-Grâce, Montréal, Québec*



## 4<sup>e</sup> étape : participation du public

- **Des formules de commentaires sont disponibles (300 sont recueillies)**
- **On procède à consultations des voisins de chacune des rues voisines**
- **Cette consultation ne remplace pas la consultation publique réalisée par la Ville de Montréal**



## 5<sup>e</sup> étape : plan d'aménagement

- **Le Groupe de travail analyse l'évaluation des concepts par le public**
- **Recommandations finales remises à la SIC**
- **La SIC sélectionne le cabinet d'urbanistes chargé de réaliser le plan d'aménagement**
- **Plan soumis à l'approbation de la SCHL (détentriche de l'hypothèque)**
- **Plan soumis à la Ville de Montréal pour l'approbation municipale le 24 février 2004**





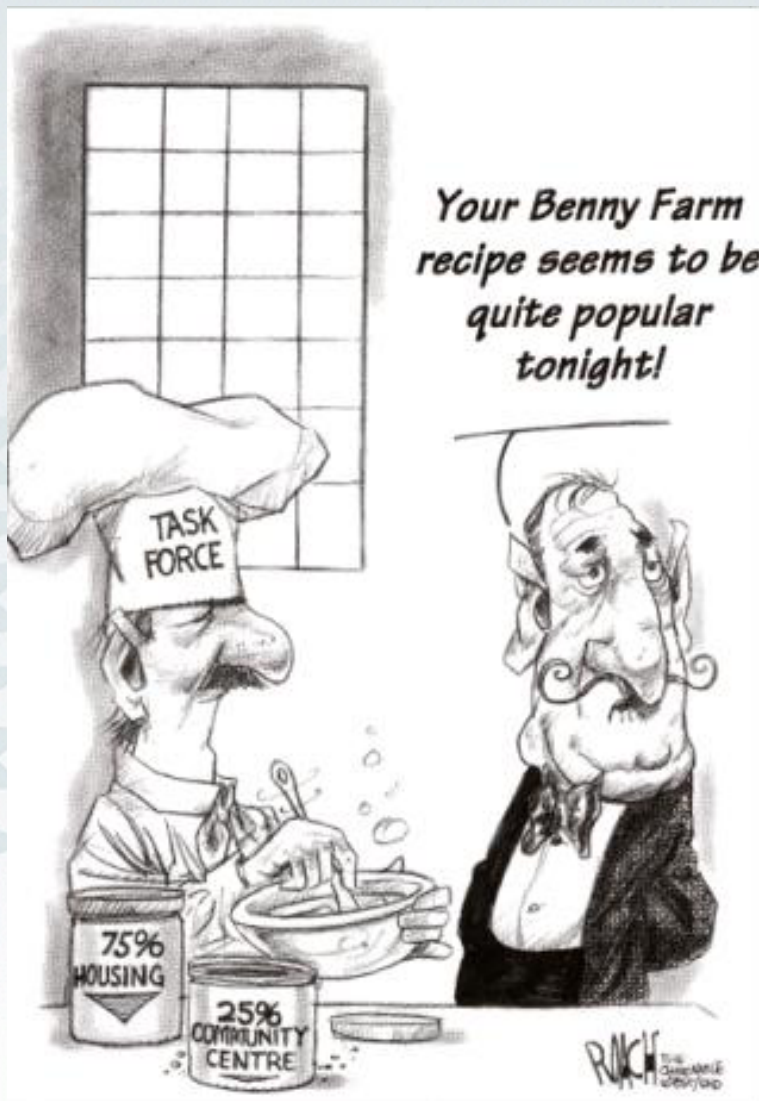
## Consultants

- Planification et architecture – **Saia, Barbarese, Topouzanov**
- Aménagement paysager – **Claude Cormier**
- Rénovation – **L'OEUF**
- Habitation abordable – **Luba Serge**
- Construction abordable – **Avi Friedman**
- Circulation – **Trafix**
- Questions juridiques – **Fasken Martineau DuMoulin**



# RÉAMÉNAGEMENT BENNY FARM BENNY FARM REDEVELOPMENT

Notre-Dame-de-Grâce, Montréal, Québec



## Benny Farm : fin d'une guerre de 12 ans

**JOSÉE BOULANGER**  
LE DÉLIT

Le dossier du Benny Farm a-t-il enfin une fin? Les résidents de ce quartier de Montréal ont attendu 12 ans pour que le projet de réaménagement soit approuvé. Mais cette victoire n'est que temporaire. Les résidents ont obtenu le droit de participer à la planification du projet, ce qui a permis de résoudre certains problèmes. Mais les résidents ne sont pas satisfaits de la décision de la Ville de Montréal, qui a approuvé le projet à 11 % de la population.

## Benny Farm : l'improbable se réalise

**JOSÉE BOULANGER**  
LE DÉLIT

Les architectes choisis devront développer le site selon les vœux d'un comité de 12 personnes qui, jusque-là, s'entre-déchiraient. Le projet de réaménagement du Benny Farm a été approuvé par le conseil municipal de la Ville de Montréal. Le projet prévoit la construction de 100 logements, dont 25 logements sociaux et 75 logements privés. Le projet sera financé par le gouvernement fédéral, le gouvernement provincial et la Ville de Montréal.

## Residents back Benny Farm Project

**SHARON LESLIE**  
MONTREAL

Contrary to Rosemary Bradley's statement that "noise in the neighbourhood" supports the Fonds Foncier Benny Farm project in N.D.G. (Letters, April 18), 1,500 N.D.G. residents have signed a petition indicating their support for increased affordable housing in N.D.G. and the Fonds Foncier project. Whether rich or poor, anglophone, francophone or immigrant, home-owners or tenants, an overwhelming 90 per cent of those approached agreed to back the project.

Twenty of the neighbours living on Walkley Ave. immediately bordering the proposed project have also indicated their support in writing, along with dozens of other active citizens and leaders in the community. Over 100 people, many young parents with children, demonstrated their backing on April 17 outside of the local Cité des Neiges-N.D.G. borough centre.

Twenty-five organizations have formally stated their support. These include: accessible



# Un projet pour la communauté

## Intégration harmonieuse

- Qualité de l'aménagement paysager
- Intégration harmonieuse au quartier voisin
- A Normes architecturales pour l'ensemble du site
- Conservation d'une partie de l'ensemble d'origine
- Offre en stationnement supérieure aux besoins
- Mesures d'apaisement de la circulation





# Un projet pour la communauté

## Propriété et gestion du site

### **1. La SIC gèrera l'aménagement jusqu'à l'achèvement des travaux :**

- **Comité consultatif**
- **Sélection des promoteurs**
- **Aménagement des espaces communs**
- **Gestion du site**
- **Association de copropriétaires (copropriété horizontale)**

### **2. Prise en charge par l'association des copropriétaires après le retrait de la SIC**



## 6<sup>e</sup> étape : approbation municipale

- **Six mois de négociations avec les autorités municipales**
- **Livret de 24 pages distribué dans le quartier, décrivant le plan final**
- **Consultation publique par la Ville (en novembre 2003)**
  - 50 présentations du public
  - Dernier effort du groupe opposant la démolition A
  - Rapport de recommandations de 20 pages
- **Approbation de zonage : le 25 février 2004 ... ENFIN!**



## 7<sup>e</sup> étape : début de la construction

- **Désamiantage des vieux immeubles**
- **Lotissement et nouvelle rue**
- **Copropriété horizontale pour les parties communes**
- **Déconstruction d'immeubles pour faire place à la nouvelle rue**
- **Rassurer les voisins immédiats**





RÉAMÉNAGEMENT BENNY FARM  
BENNY FARM REDEVELOPMENT  
*Notre-Dame-de-Grâce, Montréal, Québec*

Deconstruction and  
asbestos removal



- \$1.5 million – first phase completed





RÉAMÉNAGEMENT BENNY FARM  
BENNY FARM REDEVELOPMENT  
*Notre-Dame-de-Grâce, Montréal, Québec*



Recycling of materials a priority at  
Benny Farm (80% overall re-use)





RÉAMÉNAGEMENT BENNY FARM  
BENNY FARM REDEVELOPMENT  
*Notre-Dame-de-Grâce, Montréal, Québec*



40% of the old bricks to be re-used on new construction at Benny Farm

Remainder are sent to a construction recycling center





RÉAMÉNAGEMENT BENNY FARM  
BENNY FARM REDEVELOPMENT  
*Notre-Dame-de-Grâce, Montréal, Québec*



Crushed concrete used mainly  
as landfill and for landscaping  
for the site

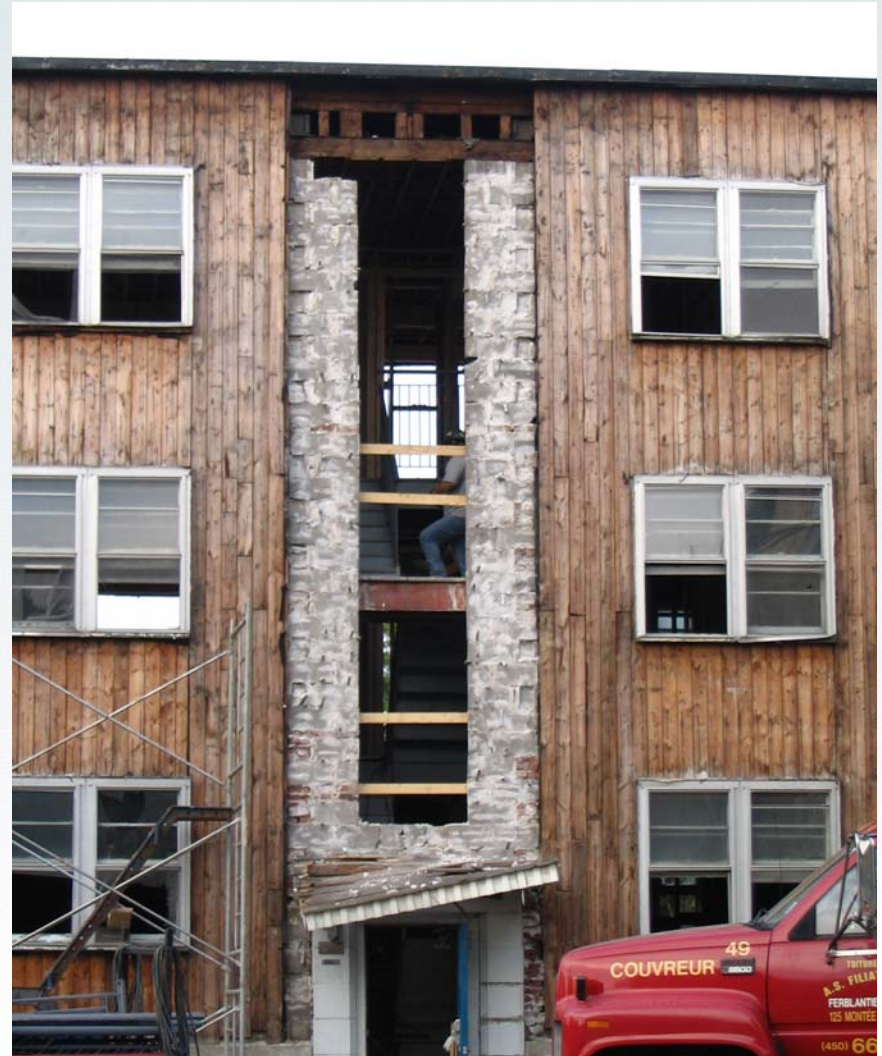
Hardwood floor boards  
stored for re-use in  
new construction





## 8<sup>e</sup> étape : vendre l'immobilier

- **Financement garanti par la Ville de Montréal**
- **Cinq coopératives pour les aînés, les familles et les mères monoparentales sont installées sur les lieux**





## Projets d'habitation sans but lucratif



- **Chaque coopérative se charge de ses propres rénovations**
- **Les normes de rénovations et plans architecturaux doivent être respectés**
- **Rénovations – coût approximatif de 70 000 \$ par unité**



# RÉAMÉNAGEMENT BENNY FARM BENNY FARM REDEVELOPMENT

*Notre-Dame-de-Grâce, Montréal, Québec*

Centre récréatif

CLSC

Coop Benny Farm

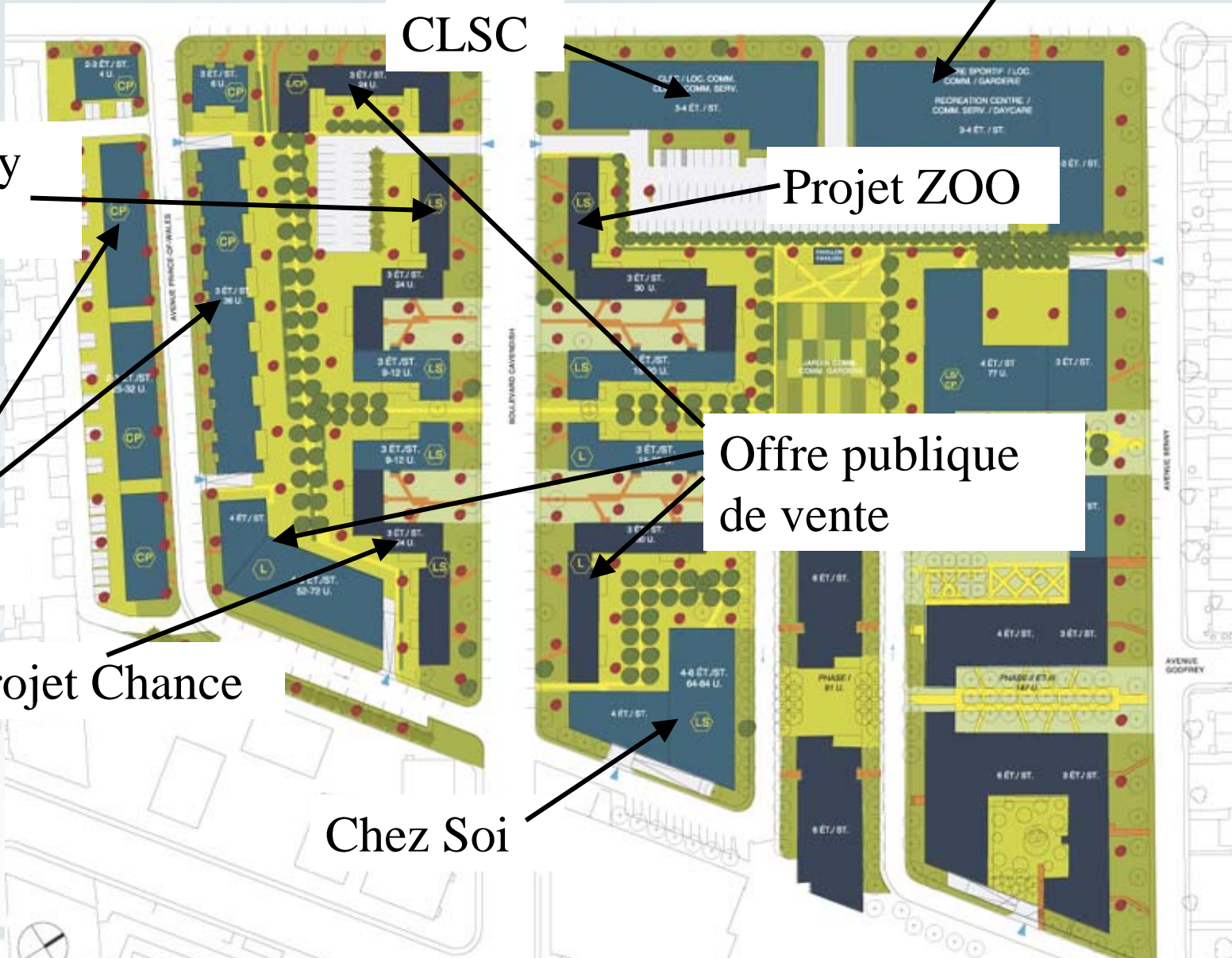
Projet ZOO

Offre publique de vente

SHDM

Projet Chance

Chez Soi





## 9<sup>e</sup> étape : zone d'installations de service

- **CLSC desservant NDG/Montréal ouest**
- **Nouvel immeuble de 50 000 pi<sup>2</sup> sur trois étages**
- **Projet de construction de 8 \$ millions**
- **La SIC dépose une offre de construction sur commande et de bail de 20 ans au CLSC et à la province**
- **Centre récréatif**
  - La Ville étudie le projet à l'heure actuelle
  - Entente possible avec la YMCA



## 10<sup>e</sup> étape : les logements des anciens combattants

- **Exploités en immeubles de location**



- 173 appartements occupés par des locataires protégés (73%), surtout des anciens combattants et veuves d'anciens combattants

- 62 appartements occupés au loyer du marché (26%)

- Copropriétés constituées devant la loi





RÉAMÉNAGEMENT BENNY FARM  
BENNY FARM REDEVELOPMENT  
*Notre-Dame-de-Grâce, Montréal, Québec*

## Phases I & II/III (*suite*)





## **Impact sur les prochains aménagements de la SIC à Montréal**

- **Réputation de la SIC redorée au Québec**
- **Processus recommandé aux autres promoteurs**
- **Le maire appuie les autres cessions de biens immobiliers fédéraux à la SIC**
- **La SIC acquiert la confiance de la communauté**



## Leçons dégagées

- **Les adversaires peuvent collaborer quand on écoute et évalue l'opinion de tout le monde.**
- **Un procédé légitime est crucial pour faire taire les extrémistes.**
- **Tout le monde doit être souple – même le propriétaire.**
- **La connaissance de la communauté est une ressource, pas un obstacle.**



# RÉAMÉNAGEMENT BENNY FARM BENNY FARM REDEVELOPMENT

*Notre-Dame-de-Grâce, Montréal, Québec*

