



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

UN PROJET POUR LA COMMUNAUTÉ



SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA
CANADA LANDS COMPANY

22 septembre 2003

Canada



Table des matières

Benny Farm : un projet pour la communauté	1
Société immobilière du Canada	2
Description et historique du site	3
Processus d'élaboration du plan.....	5
Principes directeurs	7
Plan de réaménagement.....	8
Plan d'ensemble.....	12
Aménagement paysager	15
Critères d'architecture	16
Accessibilité.....	17
Conservation d'édifices	18
Développement durable	19
Circulation et stationnement.....	20
Gestion du site	22
Mise en oeuvre.....	23
Rôle de la Société immobilière du Canada	23
Liste des études disponibles	25
Annexe.....	26

This document is available in English.



Benny Farm : un projet pour la communauté

Benny Farm est un site d'une superficie de 18 acres (7.3 hectares) situé dans le quartier Notre-Dame-de-Grâce (NDG) à Montréal. La Société immobilière du Canada CLC limitée (SIC) en est le propriétaire depuis 1999.

Plusieurs plans et projets ont été présentés depuis l'annonce, en 1991, de l'intention de réaménager le site. De nombreux débats et des consultations publiques ont eu lieu. Dix ans plus tard, en 2002, la majeure partie du réaménagement reste à réaliser et la communauté présente des divisions sur le projet à mettre de l'avant.

En juillet 2002, la SIC s'est engagée dans un processus participatif ambitieux dans le but de proposer un projet à la fois viable, bien intégré dans son milieu et répondant aux besoins et aux attentes de la communauté locale. Au cœur de ce processus, un groupe de travail est constitué. Il est composé de personnes représentant les divers intérêts de la communauté locale. Son mandat est de débattre des grands enjeux relatifs au projet et de décider du plan de réaménagement. Différentes options d'aménagement sont alors étudiées. La population du quartier est consultée et régulièrement informée.

Le plan d'ensemble pour le réaménagement du site Benny Farm est le fruit de ce processus. Par conséquent, il allie plusieurs objectifs et concilie plusieurs valeurs. Le plan traduit d'abord une volonté de répondre aux besoins de la population de Notre-Dame-de-Grâce en matière d'habitations et de services communautaires. Il intègre des préoccupations de mixité sociale tout en accordant une attention aux populations ayant les plus grands besoins. Il propose une interface harmonieuse avec les rues avoisinantes et respecte le caractère originel du site.

La SIC prévoit accorder autant d'attention à la mise en œuvre du plan qu'à son élaboration et, pour cela, entend demeurer impliquée jusqu'à ce que le réaménagement soit complété. Ainsi, elle s'assurera du respect des objectifs visés, de la qualité des projets réalisés et de l'atténuation des impacts sur le voisinage.

Vétérans, résidents, membres d'organismes communautaires et de groupes d'intérêt, politiciens, représentants des services municipaux, professionnels de différents domaines, nombreux sont ceux et celles qui, au fil des années, ont contribué, à leur façon et avec passion, à façonner le projet qui est proposé aujourd'hui. La SIC tient à remercier sincèrement toutes ces personnes et espère que le futur site Benny Farm corresponde aux valeurs et aux qualités qui leur sont chères.



Société immobilière du Canada

Activée en 1995, la Société immobilière du Canada CLC limitée (SIC) est une société d'État non mandataire, autonome et autofinancée, qui optimise la valeur financière et communautaire de propriétés stratégiques du gouvernement du Canada¹.

La SIC réalise son mandat en achetant des propriétés du gouvernement du Canada, en les améliorant et en les revitalisant, pour ensuite les gérer ou les vendre afin de produire le meilleur bénéfice possible pour les collectivités locales et les contribuables canadiens. Entièrement autofinancée, la SIC verse les taxes et impôts applicables à tous les paliers gouvernementaux et met en oeuvre des solutions immobilières innovatrices grâce au savoir-faire confirmé de son équipe immobilière.

Jusqu'ici, les réalisations de l'entreprise, jumelées aux ventes prévues de propriétés, produiront les bénéfices suivants pour les collectivités locales et les contribuables canadiens :

- 286 millions de dollars au gouvernement, sous forme de dividendes, d'acquisitions en espèces et de paiements pour des propriétés;
- 3,3 milliards de dollars de stimulation de l'investissement du secteur privé;
- 26 400 années-personnes d'emplois directs de la construction;
- 35,7 millions de dollars d'investissement en assainissement environnemental; et
- environ 14 000 unités d'habitation neuves ou rénovées pour tous les budgets.

La SIC respecte les politiques du gouvernement du Canada concernant l'environnement, le patrimoine et les relations dans le cadre des revendications territoriales des Premières Nations, tout en entreprenant des projets immobiliers très variés dans tout le pays. L'entreprise est gérée de façon transparente, forme des partenariats avec le secteur privé et réalise des consultations publiques poussées pour ses projets de réaménagement, tout en respectant tous les processus de planification municipale. Cette philosophie de gestion globale résulte de l'engagement de la SIC en matière de responsabilité sociale de l'entreprise.

La SIC compte environ 90 employés. En plus de son siège social à Toronto, la SIC a 12 succursales ou bureaux de projets dans de grands centres canadiens. Les principales propriétés détenues ou gérées par la SIC incluent notamment le parc commercial Glenlyon en Colombie-Britannique, l'ancienne base militaire de Calgary en Alberta, la Tour CN à Toronto en Ontario, l'ancienne base militaire de Saint-Hubert au Québec et les anciens terrains ferroviaires de Moncton au Nouveau-Brunswick. L'entreprise présente ses résultats au Parlement par l'entremise du ministre des Transports, l'honorable David Collenette.

¹ Pour plus de renseignements, visiter www.clc.ca



Description et historique du site

Situé dans le quartier Notre-Dame-de-Grâce à Montréal, le complexe Benny Farm, d'une superficie de 18 acres (7.3 hectares), est limité au nord par l'avenue Monkland, à l'est par l'avenue Benny, au sud par la rue Sherbrooke et à l'ouest par l'avenue Walkley. Le site est divisé en deux grands îlots séparés par le boulevard Cavendish.

Benny Farm doit son nom à Walter Benny, industriel écossais qui a fait l'acquisition du terrain en 1838 et dont les descendants sont demeurés propriétaires jusqu'en 1944. Le site conserve une vocation agricole jusqu'au milieu des années 1940. Par la suite, il est acheté par la Housing Enterprises Limited, consortium de compagnies d'assurances, qui y entreprend un projet résidentiel. L'architecte du projet, Harold James Doran, conçoit un ensemble homogène selon des principes européens d'aménagement des années trente, remettant en question la forme de la ville traditionnelle et proposant une abondance de verdure et d'espaces libres. Le projet, qui comprend 384 logements regroupés au sein d'ensembles de sixplex de trois étages, reçoit un accueil mitigé des riverains en raison du contraste entre le nouvel ensemble résidentiel proposé et le voisinage. Le besoin pressant en logement après la guerre convainc cependant les autorités municipales d'en approuver la réalisation.

En 1947, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) prend la relève de la Housing Enterprises Limited et donne alors la priorité de location des logements aux familles de vétérans. L'arrivée de familles nombreuses à Benny Farm crée une véritable communauté, avec ses associations et ses comités ainsi que ses activités sportives et récréatives. L'esprit d'appartenance et d'entraide qui animait les résidents est encore présent aujourd'hui au sein de la population des vétérans qui demeurent sur le site.

Au début des années 1990, la SCHL annonce son intention de réaménager Benny Farm. Le projet vise à reloger sur le site les vétérans et autres locataires dans des habitations accessibles et plus modernes. La SCHL compte financer l'opération en confiant au secteur privé la mise en valeur de la partie résiduelle du terrain. Le projet suscite des réactions au sein de la communauté locale. On reproche au projet sa trop grande densité (1200 logements), la hauteur des édifices (six étages), la démolition des bâtiments d'après-guerre et la perte de la vocation sociale du site. Le zonage est modifié à deux reprises, soit en 1994 et en 1998, pour permettre la réalisation du projet proposé par la SCHL. Cette réglementation est toujours en vigueur. En 1997, deux premiers édifices sont érigés pour reloger les vétérans (Phase I).

La SIC acquiert la propriété de la SCHL en 1999. Elle construit deux autres immeubles (Phases II et III) destinés à reloger les vétérans. Le nombre de logements pour cette clientèle est maintenant de 247. En même temps, la SIC entame des discussions avec différentes organisations locales regroupées au sein de la Table communautaire Benny Farm, une table de concertation locale ayant pour objectif de proposer un projet collectif pour le site. En avril 2001, la SIC signe un protocole d'entente d'une durée de six mois pour l'acquisition de la propriété avec le Fonds Foncier Communautaire Benny Farm (FFCBF), une organisation émergeant des travaux de la Table communautaire de Benny Farm. Le FFCBF propose un nouvel ensemble résidentiel et social par l'entremise d'une fiducie foncière. Présenté au Conseil de quartier en septembre 2001, le plan élaboré par le FFCBF, qui prévoit la conservation de tous les bâtiments d'origine, suscite un nouveau débat au sein de la communauté.



En octobre 2001, la SIC décide de ne pas reconduire son entente avec le FFCBF afin de proposer un nouveau plan d'ensemble et d'agir en tant que maître d'œuvre du projet.



Vue vers le nord. Le trait pointillé indique les limites de la portion du site à réaménager. (photo Studio Graetz)



Processus d'élaboration du plan

En juillet 2002, la SIC entreprend une démarche participative pour élaborer son plan. Elle retient les services de l'agence Convercite² pour coordonner cette démarche. Des entrevues sont d'abord menées auprès de divers intervenants en juillet et en août 2002. Ces entrevues permettent de dégager des points de vue sur le sujet. En août 2002³, on propose un processus qui inclut les étapes suivantes :

1. Élaboration des principes et des objectifs par le Groupe de travail
2. Élaboration des avant-projets d'aménagement
3. Présentation publique et commentaires des citoyens
4. Élaboration du plan d'ensemble
5. Consultation de la communauté sur le plan
6. Échanges avec les autorités municipales
7. Validation par le Groupe de travail

Élaboration des principes et des objectifs par le Groupe de travail

Le Groupe de travail⁴ comprend le vice-président immobilier de la SIC, région de l'est, un observateur nommé par la ville de Montréal de même que dix personnes représentant les différents points de vue exprimés au sein de la communauté. Le mandat de ce groupe est d'établir un consensus sur les paramètres du plan d'ensemble pour le réaménagement du site. Le groupe reçoit de l'information et diverses expertises⁵ pour appuyer ses décisions. Le 6 octobre 2002, après plusieurs séances intensives de travail, le Groupe de travail arrive à un consensus sur le plan d'ensemble pour le réaménagement du site.⁶

Concepts proposés

Quatre firmes d'architectes sont retenues pour l'élaboration des avant-projets d'aménagement⁷ s'appuyant sur les critères énoncés par le Groupe de travail. Les représentants des firmes participent à titre d'observateurs aux échanges du Groupe de travail. Ceci leur permet de bien saisir les enjeux en cause et de prendre en considération, dans l'élaboration de leurs avant-projets, les préoccupations des membres du Groupe de travail.

² Pour plus de renseignements sur l'agence, consulter www.convercite.org

³ Pour les détails, consulter www.bennyfarm.org/fr/pdf/process.pdf

⁴ Liste des membres du groupe de travail, en annexe

⁵ Liste des experts consultés par le Groupe de travail, en annexe

⁶ Pour consulter le communiqué de presse, visiter www.bennyfarm.org/fr/pdf/pr100802.pdf

⁷ Pour les détails sur les firmes et les scénarios, visiter www.bennyfarm.org/fr/design.htm



Présentation publique et commentaires des citoyens

Le 30 octobre, les avant-projets sont dévoilés lors d'une présentation publique à laquelle les citoyens de Notre-Dame-de-Grâce sont conviés par l'entremise d'une invitation distribuée porte à porte ainsi que d'annonces placées dans les journaux locaux. Un site Internet www.bennyfarm.org est mis en ligne pour informer la population.

Près de 400 personnes assistent à cette assemblée. Cette présentation est suivie d'une journée portes ouvertes à Benny Farm durant laquelle les citoyens peuvent voir les plans et échanger avec les architectes et les représentants de la SIC. Les plans sont par la suite exposés pendant 10 jours dans quatre endroits publics du quartier ainsi que sur le site Internet du projet.

Les citoyens sont invités à communiquer leurs commentaires sur chaque proposition grâce à un formulaire disponible dans les endroits où sont exposés les plans et sur le site Internet. Près de 300 formulaires sont complétés et acheminés à la SIC. Ces commentaires sont soumis à des analyses qualitatives et quantitatives. Un sommaire est remis aux membres du Groupe de travail.

Élaboration du plan d'ensemble

Le Groupe de travail se réunit à plusieurs reprises au mois de novembre afin d'analyser les avant-projets d'aménagement et les commentaires des citoyens. Une évaluation des coûts de réalisation des avant-projets est effectuée par une firme indépendante pour s'assurer de leur viabilité financière. L'analyse des points forts et des inconvénients de chaque proposition amène le Groupe de travail à formuler une série de recommandations relatives à l'aménagement du site.

Le 5 décembre 2002, à partir de ces recommandations, la SIC retient les services d'une des firmes participantes, Saia Barbarese et Topouzanov architectes⁸, afin de procéder à l'élaboration du plan d'ensemble. La firme revoit son avant-projet afin de prendre en compte les recommandations du Groupe de travail. Le plan révisé est présenté au Groupe de travail en janvier 2003, puis déposé officiellement à l'arrondissement Notre-Dame-de-Grâce le 24 février 2003. Il est aussi diffusé sur le site Internet du projet.

Consultation de la communauté

De février à avril 2003, le plan est présenté aux résidents de Benny Farm et des rues avoisinantes. Une centaine de personnes participent aux quatre rencontres organisées. Dans ses grandes lignes, le plan est bien reçu par les citoyens consultés. Le 26 mars 2003, le Conseil communautaire de Notre-Dame-de-Grâce organise une assemblée d'information spéciale sur le projet, à laquelle assistent près de 200 personnes. Durant cette même période, la SIC organise plusieurs rencontres avec des groupes intéressés à établir un projet d'habitations communautaires à Benny Farm. La SIC poursuit également des échanges avec le CLSC Notre-Dame-de-Grâce/Montréal-Ouest.

⁸ Pour plus d'information sur la firme, consulter www.bennyfarm.org/fr/design.htm#



Toutes ces rencontres permettent à la SIC d'une part de connaître l'appréciation du plan par les citoyens et les futurs occupants et d'autre part d'apporter les ajustements requis afin de répondre aux besoins, aux attentes et aux préoccupations exprimés.

Échanges avec les autorités municipales

Parallèlement à ces consultations, les professionnels de l'arrondissement Côte-de-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce procèdent à une analyse préliminaire du projet, identifient les études complémentaires à réaliser et acheminent leurs commentaires généraux à la SIC le 17 avril 2003. Le 2 juin 2003, le Conseil d'arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce vote une résolution afin que le projet soit étudié par la Ville centrale en vertu l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal⁹. L'analyse du projet se poursuit donc avec les professionnels des services de la Ville centrale pendant l'été 2003.

Les études requises terminées¹⁰, la SIC convient avec les services municipaux des ajustements à apporter au plan. Simultanément, d'autres études sont entreprises quant au caractère abordable des habitations destinées à l'accèsion à la propriété.

Une version modifiée est présentée au Comité d'architecture et d'urbanisme de la Ville de Montréal le 15 août. Le Comité émet un avis favorable au projet.

Validation par le Groupe de travail

Le Groupe de travail tient des rencontres régulières pour suivre l'avancement du projet et valider les ajustements apportés au plan. Le 10 septembre 2003, le Groupe de travail entérine la version définitive qui sera présentée au conseil municipal aux fins de consultation publique.

Principes directeurs

Lors de sa première rencontre, le Groupe de travail a adopté une série de principes directeurs qui allaient guider ses choix à toutes les étapes de l'élaboration du plan :

1. Communauté intégrée : bâtir sur le site de Benny Farm une communauté qui s'intègre harmonieusement tant à l'environnement immédiat du site qu'à l'ensemble du quartier.
2. Équilibre social : viser une mixité sociale à l'image du quartier, en assurant un équilibre tant à l'échelle du site que de son environnement immédiat.
3. Communauté inclusive : prendre en compte les besoins des segments de la population locale éprouvant des difficultés à se loger adéquatement ou à obtenir des services essentiels à leur qualité de vie.

⁹ Pour consulter la Charte de la Ville de Montréal, visiter www.ville.montreal.qc.ca/vie_democratique/charte.pdf

¹⁰ Études réalisées : circulation et stationnement, faisabilité de la rénovation des édifices existants, volumétrie, ensoleillement, critères architecturaux.



4. Mixité d'habitation appropriée : s'assurer que la mixité sociale et que les besoins des populations ciblées se traduisent par une variété de types d'habitations et de modes de tenure adéquate.
5. Services répondants aux besoins des résidents : prévoir des équipements et des services appropriés afin de contribuer à la santé, au bien-être et à la qualité de vie de la population du quartier et de celle qui s'installera sur le site.
6. Qualité des constructions : obtenir des constructions de qualité, respectant les normes de construction actuelles, en plus d'être adaptées aux usages prévus, d'offrir un confort et une qualité de vie acceptables aux clientèles à qui elles sont destinées et enfin, de contribuer positivement à la valeur de l'ensemble urbain.
7. Qualités de l'ensemble urbain : créer un ensemble urbain de haute qualité favorisant une utilisation optimale de l'espace, avec des aires publiques et privées bien définies, des lieux publics accessibles, des édifices respectant le gabarit, la densité et l'architecture environnante et, enfin une présence significative d'espaces verts.
8. Valeur symbolique du site : conserver le témoignage et la valeur symbolique que représente le site de Benny Farm pour les résidents du quartier et les Montréalais.
9. Impact du réaménagement sur le milieu : prévoir des mesures pour atténuer les inconvénients générés par l'achalandage des nouvelles activités sur le site, notamment en terme de circulation, de stationnement, de sécurité et de quiétude des résidents.
10. Réalisme des projets : assurer le réalisme économique, la faisabilité technique, la réalisation dans un délai raisonnable et la durabilité de tout projet proposé sur le site.

Plan de réaménagement

Objectifs généraux

Le Groupe de travail a d'abord confirmé la vocation résidentielle prédominante pour Benny Farm en réservant les trois quarts du terrain à l'habitation et en ciblant les populations ayant des revenus modestes à moyens. Le quart du terrain est réservé pour le CLSC NDG/Montréal-Ouest, un centre sportif et communautaire ainsi qu'une garderie.

Pour le Groupe de travail, la portion résidentielle de l'ensemble peut accueillir entre 500 et 550 logements. La proportion de logements en location (2/3) par rapport aux habitations en propriété privée (1/3) correspond à la moyenne du quartier. Une grande variété de types et de tailles d'habitations est proposée. Environ 200 habitations locatives dans des projets communautaires sont allouées pour répondre aux segments de la communauté ayant de plus grands besoins, comme les personnes âgées, les jeunes familles, les familles monoparentales et les personnes à mobilité réduite. Le reste des habitations locatives s'adressent à une clientèle plus diversifiée. Enfin, les quelque 200 habitations destinées à l'accession à la propriété visent de jeunes familles à revenus



moyens. Plus du tiers de l'ensemble des logements doit tenir compte des besoins des personnes à mobilité réduite.

Le Groupe de travail a aussi adopté une série de recommandations à être prises en compte dans le plan d'aménagement, dont les suivantes :

- Mixité résidentielle : localiser les immeubles pour personnes âgées à proximité du complexe des vétérans pour établir une zone de quiétude et permettre le partage des services; localiser des habitations privées en périphérie du site de façon à favoriser l'intégration au tissu résidentiel des rues avoisinantes;
- Services : concentrer les équipements de services à la communauté devant le parc Benny, de façon à permettre des usages intégrés entre les installations; créer un espace tampon entre ces installations et les habitations.
- Hauteurs : respecter le gabarit des rues résidentielles avoisinantes, en s'assurant que les bâtiments qui font face à des habitations sur les rues Benny, Walkley et Monkland n'ont pas plus de trois étages. Situer les immeubles plus élevés dans la partie sud.
- Architecture : éviter que des façades avant se retrouvent face aux arrières d'immeubles voisins; établir des normes rigoureuses pour les bâtiments rénovés; prévoir un espace extérieur pour chaque unité d'habitation (balcon ou terrasse).
- Aménagement paysager : maintenir le jardin communautaire existant; établir une distinction entre les espaces publics et privés; sauvegarder la plupart des arbres matures; éliminer les obstacles physiques pour personnes à mobilité réduite.
- Circulation et stationnement : maintenir le caractère privé de la voie desservant le complexe des vétérans; pour des raisons de sécurité, limiter l'accès par la rue Cavendish; ouvrir la propriété à l'aide d'allées pour piétons; prévoir des stationnements suffisants pour les habitations et les services; lorsque praticable, privilégier le stationnement souterrain.

Habitation abordable¹¹

Logements locatifs

À Notre-Dame-de-Grâce, la forte demande et la pénurie de logements locatifs contribuent à la hausse des loyers, qui sont de moins en moins accessibles pour les ménages à revenus modestes ou moyens. En fournissant près de 350 habitations locatives abordables à cette clientèle, le projet de réaménagement du site Benny Farm apporte une solution à ce problème.

¹¹ Selon la SCHL, un logement abordable est une habitation de taille et de qualité convenables à laquelle un ménage consacre moins de 30% de son revenu avant impôt.



Parmi les habitations locatives, plus de 200 sont regroupées au sein de coopératives¹² et d'OSBL¹³ d'habitations. Ces types d'habitations offrent des logements à des groupes souvent plus vulnérables au contexte du logement ou ayant besoin de services. La réalisation des projets est rendue possible grâce aux différents programmes de subventions offerts par la Ville de Montréal (Accès Logis¹⁴, Programme logement abordable Québec – volet communautaire¹⁵). Ces programmes comportent des normes à respecter au niveau du prix des loyers. Le contrôle s'exerce sur une période de 25 ans.

Six projets de coopératives et d'habitations sans but lucratif sont prévus à Benny Farm : les résidences Benny Farm (84 logements pour personnes retraitées), la Coop Zoo (45 logements pour jeunes familles), la Coop Benny Farm (24 logements pour clientèle mixte), Projet Tango (18 logements pour personnes à mobilité réduite), La Maison Élisabeth (18 logements pour mères célibataires qui retournent aux études) et la Maison Chance (24 logements pour mères célibataires qui retournent sur le marché du travail). Ces groupes sont sélectionnés par la Ville de Montréal et reçoivent l'appui du groupe de ressources techniques CDH¹⁶ pour réaliser leur projet.

Le plan prévoit aussi plus de 130 appartements locatifs privés, répartis en trois édifices. Les promoteurs de ces projets bénéficieront, du « Programme logement abordable Québec – volet privé¹⁷ », une mesure de la Ville de Montréal offerte en partenariat avec la Société d'habitation du Québec et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). En contrepartie d'une aide financière, les promoteurs ont l'obligation de respecter les plafonds de loyers spécifiés par la Ville de Montréal, et dans ce cas, le contrôle des loyers s'exerce sur une période de 10 ans.

Accession à la propriété

Compte tenu de la hausse rapide du prix des maisons à Notre-Dame-de-Grâce au cours des dernières années, l'acquisition d'une première propriété n'est plus à la portée de la majorité des ménages locataires du quartier. Avec plus de 200 habitations privées destinées à l'accession à la propriété, le projet Benny Farm offre la possibilité à plusieurs de ces ménages de devenir propriétaires. Une telle offre d'habitations contribuera par le fait même à libérer des logements locatifs dans le quartier.

Dans le contexte du marché immobilier résidentiel actuel, l'offre de logements privés abordables pour la clientèle visée comporte deux défis importants: établir un prix d'achat à la portée d'une clientèle de premiers acheteurs et limiter la spéculation lors de la revente de ces habitations tout en laissant aux acheteurs le bénéfice de leur investissement.

Pour relever ces défis, la SIC a d'abord confié à Avi Friedman¹⁸, directeur du programme de maîtrise en logement abordable de l'Université McGill, le mandat d'élaborer pour le projet Benny Farm plusieurs modèles d'habitations à des prix de vente respectant les budgets des groupes visés¹⁹.

¹² Pour plus d'informations sur les coopératives d'habitations, consulter www.coop-habitation.org

¹³ Organisme sans but lucratif. Pour plus de détails, voir www.shq.gouv.qc.ca/publications/M06504.pdf

¹⁴ Pour informations, visiter www.shq.gouv.qc.ca/publications/M16854.pdf

¹⁵ Pour informations, visiter www.shq.gouv.qc.ca/publications/fiches_fr/M1685305.html

¹⁶ Pour plus de renseignements sur le groupe CDH, visiter www.groupecdh.com

¹⁷ Pour plus d'informations, consulter www.shq.gouv.qc.ca/fr/pg/la/logement_abordable_quebec_privé.PDF

¹⁸ Pour plus d'informations sur Avi Friedman, voir www.mcgill.ca/architecture/faculty/friedman/



Des discussions ont aussi été amorcées avec des partenaires, dont la Ville de Montréal et Développement des ressources humaines Canada, afin d'identifier des mesures pour subventionner le coût d'acquisition de terrains ou encore apporter une aide financière aux premiers acheteurs ou aux constructeurs.

Par la suite, une étude sur les stratégies pour protéger les propriétés de la spéculation a été confiée à Luba Serge, urbaniste et sociologue spécialisée en habitation abordable. Un des moyens envisagés pour relever ce défi consiste en l'introduction d'une deuxième hypothèque pour les acheteurs. Cette hypothèque correspond à la différence entre la valeur marchande de la propriété et le prix d'acquisition par l'acheteur. L'hypothèque devient remboursable lors de la revente de la propriété. Les sommes ainsi récupérées peuvent être utilisées pour aider l'acheteur subséquent. Les modalités d'application de cette formule pour Benny Farm sont à compléter d'ici la fin de l'année 2003. Grâce à cette approche, l'organisme Options for Homes²⁰ de Toronto a permis à des milliers de ménages de devenir propriétaires dans un marché particulièrement resserré.

Installations de services communautaires

Notre-Dame-de-Grâce est un des secteurs de Montréal les moins bien desservis en installations récréatives et communautaires de qualité. Peu d'investissements ont été autorisés au fil des ans. Les installations en place sont désuètes et ne répondent plus aux normes actuelles²¹. Le réaménagement résidentiel de Benny Farm ne fera qu'accentuer la demande pour ce type d'installations. Le réaménagement de Benny Farm présente cependant une occasion unique de corriger en partie cette situation en offrant la possibilité d'intégrer au projet de nouvelles installations communautaires.

En effet, le site de Benny Farm offre des atouts de taille : en plein cœur de Notre-Dame-de-Grâce, il voisine deux artères de transit (Cavendish et Monkland) et est bien desservi par le transport en commun. Il fait face à un des principaux parcs du quartier, en plus d'être un des rares terrains disponibles pouvant accueillir des installations d'une certaine envergure.

Pour toutes ces raisons, le Groupe de travail a proposé de réserver le quart du terrain pour deux établissements : le CLSC NDG/Montréal-Ouest et un centre sportif et récréatif comprenant une garderie. L'intégration de ces établissements à Benny Farm respecte le caractère et la dynamique du quartier. En effet, on retrouve à Notre-Dame-de-Grâce de nombreuses institutions de services à la population (écoles, hôpitaux, centres sportifs, bibliothèques, églises, garderies) implantées en milieu résidentiel²².

Le Groupe de travail a également recommandé de placer ces deux institutions en tête de l'îlot est, face au parc Benny. Cet endroit présente plusieurs avantages : réduction de l'impact de l'achalandage sur le secteur résidentiel voisin, amélioration de la synergie et du partage de services entre établissements et développement d'un centre intégré de bien-être axé sur la promotion, la

¹⁹ Pour plus d'informations, consulter l'étude d'Avi Friedman, Architect, *Affordable housing for Benny Farm*, August 2003

²⁰ Pour plus d'informations sur Options for Homes, visiter www.icomm.ca/options/

²¹ Présentation de John Richardson de l'arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce au Groupe de travail sur le réaménagement de Benny Farm, le 2 octobre 2002.

²² Pour la carte du quartier NDG, visiter www.ville.montreal.qc.ca/mtlcarte/pdf/ndg4.pdf



prévention, et l'amélioration de la santé. Ce concept innovateur, avancé par plusieurs intervenants, mérite d'être approfondi dans le cadre du projet de réaménagement de Benny Farm.

CLSC NDG/Montréal-Ouest

Le CLSC NDG/Montréal-Ouest vise une localisation à l'angle de Monkland et Cavendish depuis plusieurs années. Son emplacement actuel, sur la rue Cavendish entre les rues Sherbrooke et de Maisonneuve, le rend difficile d'accès et est jugé hasardeux pour la clientèle plus vulnérable. Pour le CLSC, le site de Benny Farm est optimal en terme de proximité, d'accessibilité et de sécurité pour ses principaux clients : personnes âgées, personnes à mobilité réduite, jeunes familles, mères célibataires. Le bâtiment proposé dans le plan d'ensemble correspond au programme prévu par le CLSC pour ce nouvel emplacement.

Centre sportif et communautaire

L'implantation d'un nouveau centre sportif et récréatif est réclamée depuis quelques années par des citoyens du quartier²³. On fait état du manque de gymnases et de piscines intérieures d'une taille raisonnable. Les besoins en garderie sont aussi évoqués. Ceux-ci sont appelés à croître avec l'arrivée de familles avec jeunes enfants à Benny Farm.

Si l'intérêt pour un tel centre a été clairement manifesté au cours des dernières années, le projet d'implantation d'un nouveau centre récréatif n'est pas encore précisé. Le YMCA du quartier Notre-Dame-de-Grâce a manifesté son intérêt pour le projet et son désir de former un partenariat avec la Ville de Montréal pour la réalisation du centre²⁴. L'organisme, qui dessert la communauté de NDG depuis plus de 70 ans, affirme devoir rénover ou déménager ses installations de la rue Hampton.

Faute d'un projet précis, le bâtiment proposé au plan d'ensemble a été conçu de façon à pouvoir accueillir toutes les activités usuelles d'un centre récréatif de quartier en plus d'une garderie de 45 à 60 places. Il est également compatible avec un emménagement possible des installations du YMCA. Le Groupe de travail a proposé un délai d'un an après l'adoption de la modification de zonage pour l'évaluation, par les autorités municipales, des besoins en matière de services récréatifs et communautaires sur les lieux.

Plan d'ensemble

Conçu pour répondre aux principes et aux objectifs adoptés par le Groupe de travail, le plan d'ensemble a ensuite été ajusté pour tenir compte des préoccupations exprimées lors des consultations des riverains, des commentaires des services de l'arrondissement et de la Ville centrale et des conclusions des différentes études réalisées.

²³ Une pétition signée par des résidents est remise à la SIC en octobre 2002, demandant qu'une portion du site soit réservée pour des services récréatifs et communautaires.

²⁴ Pour consulter le communiqué du YMCA, visiter www.bennyfarm.org/fr/documents/pr042303.pdf



De façon générale, le plan d'ensemble propose d'ouvrir et d'intégrer le site au quartier tout en respectant la configuration de l'ensemble résidentiel d'origine (voir plan page suivante). L'ensemble est cohérent et est respectueux des habitations avoisinantes. Les espaces privés et communs y sont bien définis, condition essentielle au bon voisinage et à la prise en charge de la propriété par les futurs occupants (voir vue aérienne page 14).





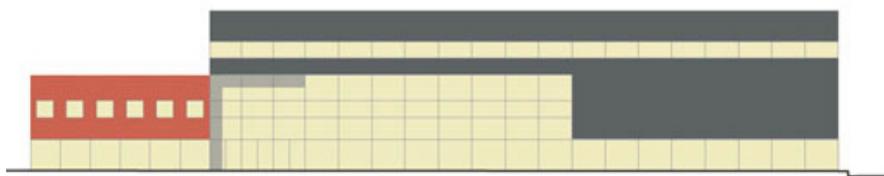
À l'ouest, la rue Prince of Wales est prolongée, tel que prévu au plan de 1997. La nouvelle rue sera bordée de maisons en rangées (voir illustration ci-dessous) et de triplex correspondant à la trame et à l'échelle typiques au quartier. Elle constitue une transition entre la trame du quartier et l'ensemble de Benny Farm.



Au centre, de part et d'autre du boulevard Cavendish, on retrouve des bâtiments rénovés et de nouvelles constructions qui s'imbriquent, révélant le tracé de cité-jardin du projet d'après-guerre (voir illustration ci-dessous).



Un sentier bordé d'arbres sépare la zone d'habitation de l'aire de service. Les bâtiments pour les services ont trois et quatre étages, à l'exception de l'aile basse du centre sportif et communautaire, du côté de la rue Benny. Logeant la garderie, cette portion du bâtiment respecte la hauteur des habitations avoisinantes (voir illustration ci-dessous).



Du côté est, avenue Benny, la séquence et la typologie des immeubles collectifs, amorcée au cours des phases II et III pour servir à reloger des vétérans, sont poursuivies à la même échelle de trois étages sur la rue et quatre étages côté jardin (voir illustration ci-dessous).



Dans la partie sud, deux immeubles pourront atteindre six étages, permettant d'obtenir la densité désirée. L'un de ces immeubles est destiné à des personnes âgées en perte d'autonomie, l'autre pourra satisfaire les besoins généraux en logements.

Aménagement paysager

Les éléments du paysage contribuent à l'aspect distinctif du site et à la lecture cohérente de l'ensemble. Le langage de l'architecture du paysage s'inspire de celui des premières phases du projet, caractérisé par une série de cours et de jardins jalonnés de sentiers.

Le plan d'aménagement paysager, conçu par l'architecte paysagiste Claude Cormier, propose l'implantation d'un verger ornemental, qui agira comme symbole unificateur tout en rappelant la vocation agricole du lieu et donnera au paysage de Benny Farm un caractère distinctif.

Doté d'un réseau de promenades qui relie le quartier, la rue et les arrières-cours semi-privées, le projet Benny Farm devient un ensemble d'habitation convivial et ouvert. Les circulations épousent le lotissement et génèrent un ensemble d'espaces semi-publics aux limites clairement définies. Le mobilier urbain balise ces promenades. Le soir, des lampadaires et des bornes créent une ambiance de confort et de sécurité. L'emplacement actuel du jardin communautaire demeure le même – au cœur du site – favorisant, entre autres, l'esprit communautaire, la socialisation et le sentiment d'appartenance.



● POMMETIER (PROPOSÉS) / CRAB APPLE (PROPOSED)



Malus makamik
Pometier Makimik
Makamik Crab Apple
H./ H 9m. L./ W. 11m.

QUANTITÉ / QUANTITY: 167

Quelque 400 nouveaux arbres seront plantés, incluant un verger ornemental de quelques 167 pommeliers. L'essence de pometier choisie fleurit sans produire de fruits, limitant ainsi l'entretien. La réalisation du projet nécessite toutefois, l'enlèvement d'environ 20 % des arbres existants, soit une soixantaine d'arbres. Les arbres matures en périphérie seront conservés.

Tous ces éléments concourent à faire de Benny Farm un ensemble paysager convivial avec ses lieux particuliers, ses cours, ses accès et ses promenades qui s'inscrivent dans un projet ouvert sur le quartier.

Critères d'architecture

Des critères d'aménagement, d'architecture et de design ont été établis dans l'objectif de contribuer à l'unité et à la qualité du projet.

Toute demande de permis de construction ou de transformation devra être approuvée conformément au règlement d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce et aux critères généraux additionnels contenus dans le règlement autorisant le projet. Ces critères, appliqués par l'arrondissement, se rapportent principalement à l'alignement des constructions, au rythme et au traitement des façades, aux ouvertures, aux parements, aux saillies et à l'aménagement paysager.

La facture architecturale des bâtiments sera aussi régie par des critères de qualité complémentaires définis par la SIC qui précisent, entre autres, la couleur et l'appareillage de la brique, les revêtements



et les matériaux des façades, la forme des toits, de même que le type de solins, de portes, de fenêtres et de saillies.²⁵ La SIC assurera le respect de ces critères par les différents promoteurs.

Accessibilité

Une attention particulière est accordée aux besoins des personnes à mobilité réduite. D'abord, le projet prévoit une offre importante de logements accessibles (314 logements). Cette offre comprend également une majorité d'habitations adaptées ou adaptables (284)²⁶ localisées dans des bâtiments neufs pourvus d'ascenseurs (voir plan ci-dessous).

Un projet résidentiel s'adressera de façon spécifique aux personnes âgées en légère perte d'autonomie (les Résidences Benny Farm, 84 logements) et un deuxième, aux personnes ayant des déficiences physiques ou cognitives (projet Tango, 18 logements).



L'aménagement extérieur est également conçu pour éliminer les obstacles aux déplacements. L'accès au CLSC pour les personnes à mobilité réduite et les personnes âgées, nombreuses dans le secteur et dans le projet de Benny Farm, sera grandement facilité par sa nouvelle localisation.

²⁵ Pour le détail des critères architecturaux de la SIC, voir Saia Barabarese Topouzanov architectes - Claude Cormier architectes-paysagistes, *Proposition de plan d'ensemble de Benny Farm*, septembre 2003

²⁶ Un logement accessible est libre d'obstacles à l'entrée au logement par les personnes ayant des incapacités. Un logement adapté est un appartement qui a été modifié pour tenir compte des incapacités de l'occupant et minimiser les situations de handicap (ex : largeur des portes, hauteurs des comptoirs). Un logement adaptable est conçu de façon à pouvoir être modifié de façon à le rendre adapté. www.infoblac.org/lexique.asp



Conservation d'édifices

Le plan d'ensemble prévoit la rénovation complète de 22 des 52 sixplex existants. Les bâtiments rénovés sont situés de part et d'autre de la rue Cavendish. La construction de nouvelles ailes permet l'ajout d'habitations accessibles aux ensembles des bâtiments rénovés.

Plusieurs aspects du plan de réaménagement ont prévalu dans le choix et l'emplacement des bâtiments à conserver, dont :

- l'implantation de la zone de services communautaires en face du parc Benny;
- la qualité et la cohérence de l'ensemble urbain;
- l'obtention d'une diversité de types d'habitations;
- l'augmentation du nombre d'habitations sur le site;
- la présence significative d'espaces verts.

L'agencement a aussi été conçu pour garder une portion témoignant du projet d'origine et de l'évolution particulière du site, qui fait partie du paysage montréalais depuis plus de 50 ans²⁷.

La conservation d'habitations d'origine est appuyée par une étude exhaustive sur l'état des bâtiments existants et sur leur potentiel de rénovation²⁸. Cette étude a été confiée à la firme L'OEUF - Pearl Poddubiuk architectes, qui s'est adjoint une équipe de consultants spécialisés en structure, maçonnerie, efficacité énergétique et chauffage, environnement, acoustique et conformité réglementaire. La portée des travaux projetés respecte la rigueur, la simplicité et l'économie de la conception architecturale d'origine. Elle comprend les interventions suivantes :

- Restauration et amélioration de l'apparence du parement de brique
- Réfection de la couverture
- Isolation des murs extérieurs et du toit
- Remplacement des portes et des fenêtres
- Installation de nouveaux balcons avec escaliers extérieurs
- Isolation acoustique entre les logements

²⁷ Pour plus d'information sur la valeur patrimoniale de l'ensemble Benny Farm, voir l'avis de Pierre Richard Bisson, architecte et historien de l'architecture, novembre 1993.

²⁸ Voir L'O.E.U.F., Pearl-Poddubiuk architectes, *Benny Farm, étude sur la rénovation des bâtiments existants*.



- Modification de la configuration de l'entrée, de la cuisine et de la dînette des logements
- Remplacement de la majorité de la plomberie
- Remplacement du circuit électrique
- Modification du système de chauffage
- Mise en conformité réglementaire

La portée des travaux comprend également l'enlèvement d'amiante, dont la présence dans certaines parties des bâtiments est connue depuis les années 1990. Lors de la construction de l'ensemble Benny Farm, l'amiante était fréquemment utilisé comme isolant pour les tuyaux ou comme liant pour le plâtre. Il est prévu que tous les matériaux des immeubles existants contenant de l'amiante soient enlevés selon des méthodes sécuritaires approuvées par la CSST. Les mêmes méthodes seront utilisées, que les bâtiments soient démolis ou qu'ils soient conservés.

La faisabilité financière de la rénovation des édifices a déjà fait l'objet de plusieurs études. Entre autres celles des architectes Blouin, Faucher, Aubertin, Brodeur, Gauthier, qui évaluent les édifices existants au début des années 1990 dans le contexte du projet de nouveaux logements pour les vétérans par la SCHL, et qui estiment trop importante l'envergure des travaux pour adapter les habitations aux besoins d'une clientèle vieillissante. La conservation des édifices est aussi perçue comme un obstacle à la densification nécessaire pour financer la construction d'édifices modernes adaptés aux besoins des vétérans.

Dans le cadre du projet de réaménagement actuel, la plupart des bâtiments rénovés sont destinés à des coopératives et à des OSBL d'habitations, lesquels vont bénéficier de subventions de la Ville de Montréal pour réaliser leurs projets. La portée des travaux proposés permet de s'assurer de la conformité des logements aux exigences des programmes de subvention et offre des aménagements appropriés pour le besoin des groupes ciblés, composés en majorité de jeunes ménages.

Enfin, les coûts de rénovation, estimés à 67 000 \$ par logement pour l'étendue des travaux décrits, sont inférieurs aux coûts de construction d'une habitation neuve, offrant la possibilité de fournir des logements abordables à moindre coût.

Développement durable

Le développement durable vise essentiellement trois objectifs : l'intégrité écologique, l'équité sociale et l'efficacité économique.²⁹ Plusieurs aspects du projet de réaménagement de Benny Farm s'inscrivent dans ces objectifs.

Au niveau de l'intégrité écologique, le projet propose de vastes espaces verts, dont un jardin communautaire. Plus de 400 arbres sont plantés en plus des 240 arbres conservés. La stratégie

²⁹ Voir Ministère de l'Environnement du Québec www.menv.gouv.qc.ca/programmes/dev_dur/definition.htm



adoptée pour le stationnement limite aussi les zones asphaltées et les surfaces imperméables, contribuant ainsi à une saine gestion des eaux de ruissellement.

Plusieurs édifices existants sont réutilisés et rénovés de façon à assurer une bonne performance énergétique. L'agencement et la hauteur limitée des constructions maximisent l'ensoleillement, contribuant aussi à l'efficacité énergétique des édifices. Les bâtiments non conservés sont déconstruits pour favoriser la réutilisation ou le recyclage des matériaux. L'enlèvement de tous les matériaux contenant de l'amiante se fait de manière sécuritaire conformément aux normes en vigueur.

L'objectif d'équité sociale dans le projet de réaménagement de Benny Farm tient d'abord à la démarche participative employée dans l'élaboration du projet. Les citoyens et les groupes du milieu se sont prévalus pleinement des multiples occasions offertes afin de s'impliquer dans les étapes du processus de prise de décision. Le fruit de cette démarche est un projet soucieux des besoins essentiels de la population locale et de l'amélioration de la qualité de vie dans le quartier : une offre d'habitations abordables et diversifiées, des logements pour les personnes à mobilité réduite, une plus grande accessibilité à des soins médicaux, à des services communautaires et à des services récréatifs de qualité.

Sur le plan de l'efficacité économique, la densification du site privilégie l'usage et la rénovation d'infrastructures existantes (aqueduc et égouts). L'économie que permet la rénovation d'édifices existants se traduit par des loyers abordables à un coût moindre pour les programmes de subventions. Enfin, au niveau de l'économie locale, le réaménagement de Benny Farm et sa densification auront des effets bénéfiques sur la viabilité des entreprises environnantes et le développement commercial de la rue Sherbrooke.

Circulation et stationnement

La firme Trafix a été mandatée par la SIC pour évaluer la situation actuelle et les incidences du projet en terme de circulation et de stationnement et pour ensuite proposer des mesures d'atténuation³⁰.

L'étude révèle que le projet Benny Farm générera un débit de 125 véhicules à l'heure se dirigeant vers le site et de 235 véhicules à l'heure sortant du site à l'heure de pointe du matin (7 h 30 à 8 h 30). En pointe du soir (16 h 30 à 17 h 30), les débits générés seront de 245 véhicules à l'heure se dirigeant vers le site et de 170 véhicules à l'heure sortant du site. Cette augmentation est principalement absorbée par les deux principales artères desservant le site, soit Cavendish et Monkland.

Pour la rue Benny entre Sherbrooke et Monkland, la réalisation du projet signifie une augmentation d'environ 53 véhicules à l'heure en pointe du matin et d'environ 40 véhicules à l'heure en pointe du soir. Cette augmentation est principalement générée par le volet résidentiel du projet. En effet, entre le quart (pointe du matin) et le tiers (pointe du soir) de cette augmentation est attribuable aux établissements communautaires.

³⁰ Voir Trafix, *Projet Benny Farm, étude d'impact sur la circulation*, juillet 2003



En terme de capacité, le principal problème de circulation noté dans l'étude concerne la circulation déjà critique au carrefour Sherbrooke/Cavendish. Aux autres approches, le projet n'a aucune incidence sur la fluidité de la circulation, même pas à la période de pointe du matin et du soir. Les mesures suivantes sont suggérées pour atténuer le problème du carrefour Sherbrooke/Cavendish :

- Allonger d'environ 30 mètres la zone d'arrêt interdit en tout temps du côté sud de la rue Sherbrooke, à l'est du boulevard Cavendish;
- Obtenir trois voies de circulation en direction sud, dont une pour le virage à gauche, sur le boulevard Cavendish entre la prolongation de la rue Prince of Wales et la rue Sherbrooke;
- Décentrer la ligne axiale et interdire le stationnement du côté ouest du boulevard Cavendish;
- Synchroniser les feux de signalisation du secteur, tout au moins ceux des carrefours de la rue Sherbrooke, entre Cavendish et Benny.

La présence de la garderie, du CLSC et du centre sportif accroît la circulation piétonne le long de l'avenue Monkland, principalement près de l'intersection Benny. Il est pour cela recommandé de marquer les traverses pour piétons au carrefour Monkland/Benny. Afin d'accroître la sécurité et le confort des piétons, il est aussi suggéré de remplacer les feux pour piétons par des feux à décompte numérique aux carrefours Sherbrooke/Cavendish et Sherbrooke/Benny et d'ajouter des feux pour piétons à décompte numérique au carrefour Cavendish/Monkland.

Les besoins en stationnement pour le volet résidentiel, évalués à près de 310 places, sont aisément comblés par les quelque 340 places hors rue, auxquelles il faut ajouter les 170 places sur rue à l'intérieur des limites de la propriété. Par ailleurs, quelque 36 places supplémentaires dans le stationnement de l'aire de service pourront être utilisées en dehors des heures de pointe des services par certains résidents ne disposant pas de places dédiées sur leur lot.

En ce qui concerne l'aire de services, les besoins cumulatifs du CLSC et du centre sportif peuvent atteindre 110 à 130 places alors que le stationnement prévu ne contient que 95 places en plus de 9 places sur Monkland; la firme conclut que certains usagers pourraient avoir à trouver un espace sur rue dans le secteur. Les mesures suivantes sont proposées pour le stationnement de la zone de service :

- Prévoir un débarcadère du côté sud de l'avenue Monkland immédiatement en face de l'entrée de la garderie. En dehors des heures d'activités, le stationnement pourrait y être permis.
- Limiter la durée du stationnement à 120 minutes du côté sud de l'avenue Monkland, entre Cavendish et Benny.
- Signaler une obligation de tourner à droite à la sortie du CLSC sur le boulevard Cavendish ainsi qu'une interdiction de tourner à gauche vers le CLSC sur Cavendish direction sud.



Le projet prévoit le prolongement de la rue Prince of Wales au sud de Monkland à sens unique vers le sud. Pour éviter que l'utilisation incite une circulation de transit contournant Cavendish, il est proposé de signaler une obligation de tourner à gauche ou à droite à l'approche nord du carrefour Monkland/Prince of Wales.

Gestion du site

Le plan d'ensemble propose une subdivision en plusieurs lots, définissant des espaces privés et des espaces communs. Les terrains compris à l'intérieur des lots bâtis sont considérés comme étant privés et à l'usage exclusif de leurs occupants. Les espaces communs, constitués des sentiers traversant le site et du jardin communautaire, sont à l'usage de l'ensemble des occupants de Benny Farm.

Plusieurs objectifs sont visés pour la gestion de la propriété une fois le projet complété : maintenir la qualité et l'intégrité de l'ensemble, assurer la prise en charge du site par les occupants et réaliser des économies par une gestion commune de l'entretien.

Pour atteindre ces objectifs³¹, on propose un régime en copropriété horizontale pour l'ensemble, prévoyant la constitution d'une association regroupant les différents propriétaires de lots. L'association constituée devient l'entité responsable du maintien de l'intégrité et de l'entretien du site.

Les obligations et les responsabilités des copropriétaires sont intégrées dans une déclaration de copropriété qui comprend les clauses relatives à l'usage, l'aménagement et l'entretien des différentes portions du site. On peut aussi y inclure le respect des critères d'architecture et d'aménagement. Il est prévu que l'association attribue annuellement un contrat d'entretien.

La déclaration établit la répartition des frais d'entretien entre les copropriétaires. Tel que prévu à la loi, ces frais comprennent la participation à un fonds de prévoyance pour la réalisation de travaux plus importants pouvant survenir dans le temps.

La déclaration encadre le fonctionnement de l'association, la représentation, la prise de décision et l'élection d'un conseil d'administration. Une fois rédigée et enregistrée par la SIC, cette déclaration lie autant les copropriétaires actuels que ceux qui se joindront au projet ainsi que ceux qui vont leur succéder. En cas de besoin, elle donne aussi des pouvoirs légaux à l'association d'agir contre les copropriétaires en défaut.

Il n'est pas prévu que les phases I, II et III construites pour les vétérans soient intégrées dans la copropriété horizontale. Toutefois, les locataires de ces immeubles auront accès aux sentiers de l'îlot est et au jardin communautaire par l'entremise d'une servitude. Cette servitude établira la contribution financière des phases I, II et III pour l'entretien des parties communes en question.

³¹ Pour plus d'informations : Fasken Martineau, *Organisation et gestion du site de Benny Farm*, juin 2003



Mise en oeuvre

Plusieurs objectifs sont visés pour la mise en oeuvre du projet : livrer le plus rapidement possible des logements, réduire les inconvénients causés par la construction sur la quiétude des résidents voisins et permettre aux acteurs des services collectifs de préciser leurs besoins. Les phases de réalisation du projet sont établies en fonction de ces objectifs :

Phases	Description	Réalisation
1	<ul style="list-style-type: none">➤ Démolition de deux édifices sur Monkland, à l'extrémité ouest du site, aux fins de l'opération cadastrale et de la prolongation de la rue Prince of Wales➤ Enlèvement de l'amiante de tous les édifices➤ Démolition d'un édifice au centre de l'îlot ouest et d'un sixplex du côté est de Cavendish, à l'extrémité sud➤ Rénovation de trois édifices (78 habitations) le long de Cavendish➤ Rénovation des autres édifices conservés (54 habitations) le long de Cavendish et construction des ajouts (48 habitations)	Hiver 2004 Automne 2004 Printemps 2004 Été 2004 (juillet) Décembre 2004
2	<ul style="list-style-type: none">➤ Construction de la prolongation de la rue Prince of Wales➤ Construction des habitations du côté ouest de la rue Prince of Wales (29 à 36 habitations)➤ Construction des habitations du côté est de la rue Prince of Wales (94 à 114 habitations)➤ Aménagement des espaces paysagers communs de l'îlot ouest	Été 2004 Printemps 2005 Été 2005 Été 2005
3	<ul style="list-style-type: none">➤ Démolition des édifices le long de la rue Benny➤ Construction des immeubles résidentiels sur Benny (128 habitations)➤ Achèvement de l'aménagement paysager des espaces communs de l'îlot est	Été 2005 Été 2006 Été 2006
4	<ul style="list-style-type: none">➤ Démolition de deux édifices sur Monkland➤ Construction du CLSC➤ Démolition d'un édifice sur Monkland➤ Construction du centre sportif et communautaire	À déterminer À déterminer À déterminer À déterminer

Note : les phases 3 et 4 pourraient être réalisées simultanément

Des travaux requis sur les infrastructures municipales en périphérie sont également à prévoir. Ces travaux sont exécutés par la Ville de Montréal. Les détails de ces travaux seront communiqués au moment opportun.

Rôle de la Société immobilière du Canada

Tel qu'indiqué au début du document, le mandat de la SIC est de maximiser la valeur financière et communautaire de propriétés stratégiques du gouvernement du Canada. Elle réalise son mandat en améliorant ces propriétés et en les revitalisant, pour ensuite les gérer ou les vendre afin de produire le meilleur bénéfice possible pour les collectivités locales et les contribuables canadiens.

Ce mandat s'est traduit à Benny Farm par un processus participatif exhaustif visant à s'assurer des bénéfices du projet pour la communauté de Notre-Dame-de-Grâce. Un groupe de travail a ainsi été mis sur pied pour définir les paramètres d'un projet répondant aux besoins du milieu. La SIC s'engage maintenant à respecter ces paramètres durant l'élaboration et la mise en oeuvre du projet. Un comité consultatif la conseillera au cours des prochaines étapes.

La SIC se charge des travaux préalables à la vente des différents lots et à la construction des projets



par les différents promoteurs, notamment la déconstruction sélective des bâtiments nécessaire à l'approbation de l'opération cadastrale, l'enlèvement de l'amiante dans les bâtiments et la construction des infrastructures requises pour le prolongement de la rue Prince of Wales.

La SIC se charge de la sélection des promoteurs à qui elle vendra les lots à construire. Elle établira des ententes avec le CLSC et les acteurs concernés par la construction des installations communautaires, ainsi qu'avec les six coopératives et OSBL sélectionnés par la Ville de Montréal dans le cadre de ses programmes d'habitations.

Pour la disposition des autres lots, un processus ouvert et transparent sera utilisé pour la sélection des différents promoteurs. Ce processus sera conforme aux procédures et aux politiques de la SIC relativement à la disposition de ses actifs³². Les propositions seront évaluées en fonction de critères établis et communiqués à l'avance, notamment en terme de qualité des projets, de respect du plan d'ensemble et de conformité aux objectifs de logements à coût abordable.

Pour garantir la qualité et l'intégrité de l'ensemble Benny Farm, la SIC imposera également à tous les projets des mesures de contrôle au niveau de l'architecture et de l'aménagement paysager. La SIC réalisera aussi l'aménagement des parties communes selon le plan d'ensemble et le plan d'aménagement paysager proposé pour le site.

Pendant la réalisation, la SIC entend informer périodiquement les riverains de l'évolution des phases de construction et s'entendra avec eux sur les mesures à prendre pour réduire les inconvénients causés par les travaux sur leur quiétude.

La SIC mettra sur pied l'association des copropriétaires et participera à ses activités jusqu'à ce que le réaménagement soit complété. La SIC assurera alors la gestion de l'entretien de la propriété pendant une période d'un an, période durant laquelle elle transférera graduellement l'expertise à l'association des copropriétaires. Après cette période, l'association des copropriétaires assumera l'entière responsabilité du site.

³² Politiques disponibles sur le site de la SIC, www.clc.ca



Liste des études disponibles

Études récentes :

- Saia Barbarese Topouzanov architectes – Claude Cormier architectes-paysagistes, *Proposition du plan d'ensemble de Benny Farm*, 26 septembre 2003.
- L'OEUF - Pearl Poddubiuk et associés architectes, *Benny Farm : étude sur la rénovation des bâtiments existants*, 22 août 2003.
- Dr. Avi Friedman Architect, *Affordable housing for Benny Farm*, August 2003.
- Trafix, *Projet Benny Farm : étude d'impact sur la circulation*, juillet 2003.
- Fasken Martineau DuMoulin, *Organisation et gestion du site de Benny Farm*, 25 septembre 2003.

À venir :

- Luba Serge, consultante, *Maintenir l'abordabilité pour les propriétés privées de l'ensemble Benny Farm*, automne 2003.



Annexe

Groupe de travail sur le réaménagement de Benny Farm

Metu Belatchew, organisatrice communautaire, CLSC NDG/Montréal-Ouest
Rosemary Bradley, Association des vétérans et associés de Benny Farm et Association des locataires de Benny Farm
Ken Briscoe, résident de la rue Benny, Association des résidents et contribuables avertis de NDG
Miriam Green, résidente du quartier NDG, ancienne présidente du Fonds Foncier Communautaire Benny Farm
Necdet Kendir, résident du quartier NDG et président de l'Association des commerçants de la rue Sherbrooke ouest
Zane Korytko, directeur, YMCA-NDG
Ghislaine Prata, directrice générale, Centre de réadaptation Constance-Lethbridge
Linda Schachtler, directrice général, Maison Élisabeth
Gail Tedstone, résidente du quartier NDG et membre du conseil d'administration du Conseil communautaire de NDG
Arlyle Waring, résidente de la rue Walkley, Association des résidents et contribuables avertis de NDG
Jim Lynes, vice-président, immobilier, région de l'est, Société immobilière du Canada CLC limitée
Observateur: Cameron Charlebois, directeur-général adjoint, Ville de Montréal, Service du développement économique et urbain

Experts et ressources du Groupe de travail

Coordination et animation : Jacques Bénard, directeur associé, Convergence; Andrea Morrison, avocate et médiatrice
Patrimoine : Dinu Bumbaru, directeur des programmes, Héritage Montréal
Besoins des aînés : David Woodsworth, Conseils des aînés de NDG
Situation du logement : Suzanne Laferrière, conseillère, Ville de Montréal, Direction de l'habitation
Mixité sociale : Annick Germain, professeure, INRS Urbanisation
Offre en services récréatifs à NDG : John Richardson, arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-dame-de-Grâce
Logement coopératif: Douglas Alford, architecte, Groupe CDH
Coûts des rénovations et évaluation financière des scénarios : Vianney Bélanger, président, COPRIM

Scénarios d'aménagement : équipes de concepteurs

Daoust, Lestage Inc
Atelier Braq / Atelier In-Situ
Saia, Barbarese Topouzanov architectes / Claude Cormier architectes paysagistes
L'O.E.U.F, Pearl Poddubiuk architectes

Équipe de gestion de projet au bureau régional la SIC

Jim Lynes, vice-président, immobilier, région de l'est
Basil Cavis, directeur général, immeubles (Québec)
Johanne Boucher, directrice de projets (Québec)
Micheline Charland, coordonatrice, relations avec les locataires de Benny Farm

Consultants pour l'élaboration du plan d'ensemble et des études techniques

Coordination : Jacques Bénard, ingénieur, Convergence
Aménagement et architecture : Dino Barbarese, architecte, Saia, Barbarese Topouzanov
Aménagement paysager : Claude Cormier, architecte paysagiste
Critères de rénovation : Mark Poddubiuk, architecte, L'O.E.U.F. (Pearl-Poddubiuk, Architects)
Circulation et stationnement : Aristomen Anéziris, ingénieur, Trafic consultants
Accession à la propriété : Luba Serge, urbaniste et sociologue
Construction abordable: Avi Friedman, architecte
Environnement: Jacques Whitford Environnement Ltée
Arpentage : Stephane Arsenault, Arsenault Arpenteurs géomètres
Évaluation immobilière : Pierre Laliberté, É. A., AACI, Groupe Altus

Remerciements

La SIC remercie les professionnels, dirigeants et élus de l'arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce et de la Ville centrale pour leur appui, leurs conseils et leur collaboration à toutes les étapes de l'élaboration du projet. L'aide et l'appui des élus aux niveaux fédéral, provincial et municipal sont également grandement appréciés. La SIC remercie tous ceux et celles qui se sont impliqués dans la démarche d'élaboration du projet en participant aux différentes assemblées et rencontres, et en remplissant les formulaires d'appréciation des avant-projets. Enfin, la SIC tient à souligner l'apport de nombreux résidents et organisations du quartier Notre-Dame-de-Grâce qui, par leur contribution et leur engagement au fil des ans, ont contribué à façonner le projet proposé.