



**PLAN DE REDÉVELOPPEMENT
DE BENNY FARM**

RELOCALISATION DU CLSC

19 Septembre 2003

TABLE DES MATIÈRES

	<u>PAGES</u>
INTRODUCTION	3
1. HISTORIQUE DU PROJET	3
2. MISSION DES CLSC	5
3. SITUATION ACTUELLE	6
3.1 Données physiques.....	6
3.2 Problématique physique et fonctionnelle.....	6
3.3 Disponibilité des terrains.....	8
4. OBJECTIFS DE RELOCALISATION	8
4.1 Territoire du CLSC NDG/MTL-0.....	8
4.2 Profil démographique :	8
Faits saillants du secteur de recensement du plan de redéveloppement de Benny Farm, les alentours et l'ensemble de NDG/MTL-0 ;.....	8
4.3 Critères de relocalisation.....	9
5. PROGRAMME	12
5.1 Philosophie de dispensation de services du CLSC NDG/MTL-0	12
5.2 Programmation des services.....	12
5.2.1 Volume d'activité et clientèle.....	12
5.2.2 Programmes de CLSC et mode de fonctionnement.....	14
6. PROGRAMME TECHNIQUE	19
6.1 Philosophie – Prémises de base au projet.....	19
6.2 Exigences supplémentaires.....	21
6.2.1 Emplacement et accès extérieurs / stationnement.....	21
7. SOLUTION PROPOSÉE	23
7.1 Implantation proposée.....	23
7.2 Configuration du bâtiment.....	23
7.3 Circulation interne.....	24
7.4 Circulation externe et impact sur le milieu.....	24
<u>ANNEXES</u>	
1) Échantillons de lettres appuyant le déménagement du CLSC;	
2) « Maximising the autonomy of the residents »;	
3) Community Roundtable ;	
4) Carte du secteur	
5) Proportion des personnes de 65 ans et plus	
6) Plan de situation	
7) Croquis d'implantation	

INTRODUCTION

Afin d'augmenter l'accès de ses services pour la population et de consolider son rôle de porte d'entrée et de pivot des soins primaires de santé et des services sociaux dans son territoire, le CLSC Notre-Dame-de-Grâce/Montréal-Ouest envisage de relocaliser ses services dans une nouvelle construction, sur un site en plein cœur des quartiers de Notre-Dame-de-Grâce/Montréal-Ouest.

1. HISTORIQUE DU PROJET

Depuis les vingt dernières années, le CLSC a été le plus important dispensateur de services de santé et de services sociaux de première ligne pour la population des quartiers Notre-Dame-de-Grâce et de Montréal-Ouest.

Cependant, l'emplacement actuel du CLSC sur le boulevard Cavendish a toujours représenté un obstacle quant à l'accès aux services pour les personnes âgées, les personnes ayant des incapacités physiques et les parents avec de jeunes enfants. En effet, vu la localisation du CLSC au bas d'une pente particulièrement abrupte, il devient difficile pour les usagers de s'y rendre, surtout durant les mois d'hiver. De plus, le boulevard Cavendish relie le quartier NDG et l'Autoroute 20 et il est très achalandé à la hauteur du CLSC et ne présente aucun feu de circulation ou traverse piétonnière facilitant l'accès de l'autre côté de la rue.

Au fil des ans, l'offre de services de l'établissement a su évoluer de façon à s'adapter aux nouveaux besoins de la communauté en matière de services de santé et de services sociaux.

Le projet de déménagement du CLSC a été initié au début des années 1990 à la demande de la communauté. L'établissement a été longuement impliqué dans la revitalisation de Benny Farm et les anciens combattants qui y habitaient se sont manifestés en faveur de la relocalisation du CLSC sur le nouveau site Benny Farm.

Au cours des dernières années, tous les regroupements d'aînés et toutes les organisations au service des familles de la communauté se sont prononcés en faveur de la relocalisation du CLSC dans le futur site Benny Farm. (Annexe 1)

Dernièrement, le groupe de travail aviseur récemment formé par la Société Immobilière du Canada pour statuer sur le plan de développement de Benny Farm a lui aussi fait une recommandation dans ce sens.

Implication du CLSC dans le développement de Benny Farm

Depuis plus de dix ans, le CLSC NDG/Montréal-Ouest a pris part aux travaux de redéveloppement de Benny Farm. Il a grandement contribué à faire avancer la cause du logement adapté pour les vétérans habitant Benny Farm. (Annexe 2)

Le CLSC a participé à la Table ronde communautaire sur le développement de Benny Farm formé en 1998. Cette table ronde incluait les organismes communautaires et institutions locaux, tels que l'Association des locataires de Benny Farm, le YMCA-NDG, le centre de réadaptation Lethbridge, le CDEC CDN/NDG, le CLSC NDG/MTL-0, Elizabeth House, Conseil communautaire de Notre-Dame-de-Grâce, des résidents de Benny Farm et des individus intéressés qui habitent le territoire. Lors de leur réunion de juin 2000, ce regroupement d'organismes locaux a adopté à l'unanimité (Annexe 3) six principes qui, dans leur application pour le redéveloppement de Benny Farm devraient :

- Incorporer un nombre approprié de logements adaptés et des espaces publics accessibles, et
- Promouvoir le développement des ressources de santé et des services sociaux accessibles ainsi que les ressources culturelles et récréatives.

Le CLSC a continué de jouer un rôle déterminant dans la promotion du concept de "communauté en santé". Maintenant, avec un centre récréatif et sportif voisinant le CLSC dans le plan de redéveloppement de Benny Farm, un concept renouvelé de services préventifs communautaires en milieu urbain devient possible. Il y aura un potentiel d'une programmation plus complète en diversifiant l'offre de services pour mieux répondre aux différents groupes prioritaires, voire de substituer des services préventifs à des services curatifs.

2 MISSION DES CLSC

La mission d'un centre local de services communautaires est d'offrir en première ligne des services de santé et des services sociaux courants et, à la population du territoire qu'il dessert des services de santé et des services sociaux de nature préventive ou curative, de réadaptation ou de réinsertion.

À cette fin, l'établissement qui exploite un tel centre **s'assure que les personnes qui requièrent de tels services pour elles-mêmes ou pour leurs familles soient rejointes, que leurs besoins soient évalués et que les services requis leur soient offerts à l'intérieur de ses installations** ou dans leur milieu de vie, à l'école, au travail ou à domicile ou, si nécessaire, s'assure qu'elles soient dirigées vers les centres, les organismes ou les personnes les plus aptes à leur venir en aide.

La mission d'un tel centre est également de réaliser des activités de santé publique sur son territoire, conformément aux dispositions prévues dans la Loi sur la santé publique.

Clientèles prioritaires pour le CLSC NDG/MTL-O

Pour respecter les désirs de la population de demeurer chez elles et pour réduire les coûts rattachés à l'hospitalisation et à l'hébergement, le Ministère de la Santé et des Services Sociaux finance les CLSC en priorité pour desservir les clientèles suivantes :

- personnes âgées fragiles
- femmes enceintes et les familles avec de jeunes enfants
- personnes et familles à risque (ex. socialement et économiquement défavorisées)
- personnes avec des incapacités physiques, psychologiques, psychiques
- personnes ayant des maladies chroniques

Rejoindre le plus grand nombre possible de personnes qui requiert nos services.

Le CLSC NDG/Montréal-Ouest souhaite se relocaliser et donc améliorer son accessibilité étant donné le profil démographique de la population qu'il devrait desservir et l'augmentation constante des usagers.

3. SITUATION ACTUELLE

3.1 Données physiques

- Le CLSC NDG/MTL-Ouest est situé principalement au 2525 boul. Cavendish, Montréal (côté sud-est du boulevard Cavendish) ainsi qu'au 2545 boul. Cavendish. Ces espaces sont reliés par des corridors internes.
- Le CLSC occupe le rez-de-chaussée ainsi que la section commerciale du deuxième étage d'un immeuble à vocation résidentielle et commerciale.
- Le CLSC occupe présentement 3606 mètres carrés (3150 mètres carrés plus espaces communs et entreposage) divisés sur deux étages et partagés en son centre par le hall d'entrée de l'édifice section résidentielle.
- Les artères principales est et ouest sont respectivement Sherbrooke et St-Jacques.

3.2 Problématique physique et fonctionnelle

NDG CLSC'S BAD LOCATION: UP HELL ALL THE WAY...



- La bâtisse étant située au milieu d'une pente, ceci occasionne beaucoup de problèmes aux personnes âgées à mobilité réduite ainsi qu'aux parents avec de jeunes enfants surtout durant l'hiver.
- Entre la rue Sherbrooke et la rue St-Jacques, le boulevard Cavendish est l'entrée et la sortie de l'autoroute 20 pour la majorité de la population de NDG et de Côte St-Luc et donne accès à plusieurs établissements commerciaux de grande surface. Il y a trois voies de chaque côté. Il est séparé par un parapet de ciment. Il n'y a pas de lumière de circulation ni arrêt face au CLSC bien que des demandes auprès de la Ville de Montréal aient été faites en ce sens. Donc, toute personne voulant accéder au CLSC à partir du côté sud-ouest doit faire un détour par le boulevard de Maisonneuve, ce qui nécessite de monter une pente puis de la redescendre de l'autre côté de Cavendish, ou doit traverser les 6 voies du boulevard Cavendish. Vu le trafic important sur cette artère, cela devient une entreprise très souvent périlleuse, surtout en hiver.
- Un phénomène de corridor de vent violent nord-sud existe au coin de l'intersection Sherbrooke et Cavendish, côté sud-est. Ceci crée une barrière lorsque les personnes fragiles veulent rejoindre la rue Sherbrooke.
- Le fait d'être situé près de la voie ferrée constitue un risque de sinistre qui aurait un impact sur notre rôle d'intervention 24 heures/7 jours en cas de catastrophe sociale majeure.

La configuration de l'édifice ne permet pas une harmonisation des services du CLSC. En effet, le programme de maintien à domicile est isolé par le hall d'entrée de l'édifice.

- L'établissement a dû dissocier les espaces de l'accueil de l'aire de prélèvement par manque d'espace du côté des services courants.
- Le CLSC utilise présentement tous les espaces commerciaux disponibles au 2525 Cavendish. Les espaces commerciaux situés au 2545 non utilisés par le CLSC ont des baux à très long terme sans option de relocalisation.
- Le CLSC est situé dans un édifice résidentiel. L'espace occupé a été élargi par l'intérieur au cours des 20 dernières années pour éviter des coûts de rénovations trop élevés. Cet espace est devenu un véritable labyrinthe.

- Le CLSC actuel n'en dispose que de 32. De l'autre côté de l'artère Cavendish il y a un stationnement riverain disponible à tous les employés et clients de toutes les entreprises qui louent des espaces dans les 6-8 édifices résidentiels et commerciaux sur le boul. Cavendish qui appartiennent au propriétaire de notre édifice actuel. Les utilisateurs actuels voyageant en auto doivent traverser une artère à pied au milieu de la rue sans lumière de circulation avant d'accéder au CLSC.

3.3 Disponibilité des terrains

Selon des études faites par une firme d'analystes et d'évaluateurs immobiliers et commandées par le CLSC en juin 2001 et répétées en juillet 2003, «le secteur de Notre-Dame-de-Grâce, largement construit, n'offre pratiquement pas de disponibilité de bâtiment existant ou d'emplacement vague répondant aux critères de relocalisation de CLSC, à l'exception du site de Benny Farm (Desjarlais, Prévost, juillet 2003). «Les terrains à vendre sont inexistant, tout comme les propriétés construites et les espaces à louer. Face à cette situation, la seule solution possible nous semble d'acheter un ou plusieurs immeubles vétustes et de les démolir pour les reconstruire selon les besoins, et en ce sens le site envisagé par la direction du CLSC au coin du boulevard Cavendish et la rue Monkland, propriété de la Société Immobilière du Canada, s'avère un excellent choix». (Corporation d'Hébergement du Québec – septembre 2001).

4 OBJECTIFS DE RELOCALISATION

4.1 Territoire du CLSC NDG/MTL-O

Le CLSC NDG/MTL-O dessert une population de 69,000 résidents habitant le quartier Notre-Dame-de-Grâce et la municipalité de Montréal-Ouest. (Annexe 4)

4.2 Profil démographique de la population :

Faits saillants de recensement du plan de redéveloppement de Benny Farm, les alentours et l'ensemble de NDG/MTL-O. (Statistiques Canada 2001)

- Plus de 10 000 personnes résidant sur le territoire sont âgées de 65 ans et plus. Dans les secteurs de recensement #99 où est situé Benny Farm, plus que la moitié des personnes âgées vivent seules comparé à 30 et 33% des personnes âgées vivant seules dans les secteurs de recensement à l'extrémité ouest et est du territoire respectivement; le pourcentage des personnes âgées vivant seules dans le secteur de Benny Farm est 40% plus élevé que la moyenne à Montréal.
- La majorité des personnes âgées habitent à proximité du futur emplacement du CLSC. (Annexe 5)
- Le taux de chômage dans le secteur de recensement où est situé Benny Farm, ainsi que les secteurs de recensement juste au nord et juste au sud, est doublement plus élevé que le taux de chômage dans les secteurs de recensement aux extrémités est et ouest du territoire du CLSC. Le taux de chômage de ces 4 secteurs de recensement (aux alentours et incluant Benny Farm) est plus élevé que celui de la région de Montréal.
- Dans les secteurs de recensement où est situé Benny Farm ainsi que les secteurs de recensement juste au nord et au sud de Benny Farm, 24% des familles sont monoparentales, un taux 60% plus élevé que les pourcentages des familles monoparentales habitant les secteurs de recensement à l'extrémité est et ouest du territoire.
- Plus de 4 500 enfants âgés entre 0 et 5 ans vivent dans le territoire de NDG et Montréal-Ouest.
- 21% de la population résidant sur le territoire, incluant les personnes âgées, pourrait présenter des problèmes de mobilité.
- Plus de 28% de la population du territoire possède un revenu se situant sous ou sur le seuil de pauvreté. Plusieurs de ces personnes sont des femmes âgées et des familles monoparentales présentant également des problèmes potentiels de mobilité.

4.3 Critères de relocalisation

Pour faciliter l'accès au CLSC à tous, les critères de relocalisation sont :

- a) être situé au centre du territoire sur l'une des grandes artères pour faciliter l'accès par autobus et automobile

- b) être sur une intersection où il y a des autobus qui passent et s'arrêtent et qui viennent des quatre coins du territoire.
- c) être situé à proximité d'une grande concentration de logements sociaux ou abordables (HLM, logements pour vétérans, logements subventionnés, etc.)

a) Au centre du territoire sur l'une des grandes artères pour faciliter l'accès par autobus et automobile:

Tel que démontré sur la carte du territoire (Annexe 4), les grandes artères nord-sud qui traversent tout le territoire du CLSC NDG/MTL-O sont le boul. Décarie, la rue Girouard, le boul. Cavendish et la rue Westminster. Parmi ces 4 grandes artères, la seule artère nord-sud qui est située vers le centre du territoire entre les frontières est et ouest est le boul. Cavendish.

Sur le boulevard Cavendish, l'avenue Monkland est l'une des seules rues principales est-ouest qui traverse le centre du territoire entre les frontières nord et sud.

b) Sur une intersection où il y a des autobus qui passent et s'arrêtent et qui viennent des quatre coins du territoire:

Pour répondre aux besoins des personnes à mobilité réduite, il faut que le CLSC soit proche des arrêts d'autobus.

Au coin du boul. Cavendish et de l'avenue Monkland, il y a 3 autobus qui s'arrêtent :

- l'autobus #162 circule selon les directions est-ouest
- l'autobus #104 circule selon les directions nord-sud
- l'autobus #138 circule selon les directions nord-sud et est-ouest.

Ces autobus se joignent à tous les autres autobus circulant sur le territoire du CLSC.

La détérioration de l'état de santé d'une personne contribuera à réduire sa vitesse de déplacement et à augmenter le temps qu'il lui faut pour parcourir une certaine distance. Pour certaines personnes fragiles, leur état de santé ne leur laisse pas la possibilité de se déplacer seules, plus particulièrement en hiver. En d'autres mots, traverser la rue, faire attention aux bordures de trottoirs, aux pentes et aux surfaces irrégulières, affronter le trafic, le bruit, les intempéries (pluie, vent, glace, neige) peuvent rendre une chose simple très complexe et difficile pour une personne âgée qui a de la difficulté à se déplacer. Par exemple, une personne qui a un

problème cardiaque ou une personne qui ressent une douleur aiguë due à son arthrite va prendre au moins trois fois plus de temps pour parcourir cette distance.

Pour ces résidents de NDG et de Montréal-Ouest qui éprouvent des problèmes de mobilité et qui constituent une part significative de la population à faible revenu, ils n'ont souvent aucune autre alternative que d'utiliser le transport en commun ou de se rendre à pied au CLSC pour obtenir les services (n'ayant pas d'automobile ni les moyens de payer un taxi).

Les conditions hivernales représentent un obstacle plus grand quant à l'accès aux services de santé et aux services sociaux offerts par le CLSC pour les mères se déplaçant avec leurs bébés et les poussettes, les personnes âgées qui marchent avec difficulté et pour les personnes à mobilité réduite.

c) Situé à proximité d'une certaine concentration de logements à vocation sociale (HLM, logements pour vétérans, logements subventionnés, etc.) :

Benny Farm est situé dans le secteur de recensement #99 où il y a 719 logements à vocation sociale.

La majorité des locataires de ces logements à vocation sociale possède des revenus annuels faibles et requière en général des besoins en services de santé et services sociaux qui sont plus grands. Leur domicile étant plus proche du futur site du CLSC, ces résidents pourront s'y rendre plus facilement .

Un nombre important de clientèles prioritaires du CLSC habite les 1,598 logements à vocation sociale dans NDG. On retrouve plus que 50% de ces logements dans le secteur de recensement où est situé Benny Farm.

c-1) Amélioration de la santé et du bien-être des résidents présents et futurs de Benny Farm

Avec le plan de re-développement de Benny Farm, il y aura d'autres résidents qui seront parmi les clientèles prioritaires du CLSC à desservir.

Les résidents de Benny Farm dont plusieurs sont des personnes âgées et à mobilité réduite, de même que les résidents des alentours, pourront se rendre à pied en toute sécurité, au futur site du CLSC pour recevoir des services. Comme partie intégrante du plan d'ensemble pour le re-développement de Benny Farm, le CLSC pourra offrir des services de santé et des services sociaux avec une plus grande accessibilité, ce qui facilitera le maintien dans leur domicile à Benny Farm de plusieurs résidents actuels (vétérans) et futurs (familles et individus) et améliorera leur qualité de vie.

5 PROGRAMME

5.1 Philosophie de dispensation de services du CLSC NDG/MTL-O.

Le CLSC NDG/MTL-O. a pour but d'améliorer l'état de santé ainsi que les conditions sociales des individus et de la collectivité de Notre-Dame-de-Grâce/Montréal-Ouest. L'établissement vise entre autres à promouvoir le bien-être et la santé, à prévenir la maladie et à favoriser le maintien des personnes dans leur milieu naturel. Toutes les composantes bio-psycho-sociales, spirituelles et culturelles de l'individu sont prises en considération.

Membre du réseau de la Santé et des Services sociaux, le CLSC Notre-Dame-de-Grâce/Montréal-Ouest est solidaire du milieu où il a mission d'œuvrer. Dans ses relations avec ses partenaires, le CLSC maintient une attitude d'ouverture et de collaboration et compte sur la participation active de la communauté pour remplir sa mission. Le CLSC mise sur la capacité des individus avec leurs familles, amis et voisins, ainsi que des groupes à se prendre en charge et à trouver des solutions à leurs problèmes. Donc, il appuie les réseaux existants dans le milieu et, lorsque nécessaire, promeut la création de nouveaux réseaux.

5.2 Programmation des services

5.2.1 Volume d'activité et clientèle

Pour répondre aux besoins des 69 000 résidents du territoire, des travailleurs et étudiants de la région, le CLSC NDG/MTL-O. offre des services généraux de santé et de services sociaux.

Des services spécifiques sont également fournis à des clientèles cibles. Ces services peuvent être fournis individuellement, en couple, en famille ou en groupe par le personnel qui intervient souvent en équipe interdisciplinaire. Les services sont rendus dans les locaux du CLSC et à domicile, ainsi que dans les écoles, les habitations à loyer modique, les divers organismes locaux et centres communautaires.

Toute personne désirant recevoir un service ou obtenir un renseignement sont dirigées à un intervenant social ou à une infirmière selon la nature de la demande. En 2002-2003, 10 494 appels ont été reçus par la ligne Info-Santé. De plus, 1625 demandes ont été reçues par le personnel psychosocial. Ces appels et demandes concernent principalement des demandes de conseils et de renseignements sur les ressources et services dans la communauté, les problèmes reliés à la vie familiale et la santé mentale ou concernant la vaccination et l'immunisation préventives, les maladies infectieuses et gastro-intestinales, la grossesse et les situations périnatale, ainsi que les troubles respiratoires.

Les services aux individus, aux couples et aux familles sont offerts sur une base de court, moyen et long terme. 13 563 clients ont reçu des visites, entrevues et/ou conversations téléphoniques significatives durant l'année 2002-2003. Lorsqu'une référence ou une consultation ne nécessite pas de suivi, des services ponctuels sont offerts. Ces interventions ponctuelles se rapportant à des problèmes de santé ou psychosociaux ont été dispensées auprès d'individus ou de groupes.

Comme autres services, le personnel du CLSC offre également la vaccination, les examens et le dépistage de différents problèmes de santé. Des groupes thérapeutiques et éducatifs sont aussi disponibles dans chacun des programmes. De la même façon, le personnel de chaque programme est engagé dans des activités communautaires qui impliquent de travailler avec des bénévoles et des groupes locaux sur des problèmes de santé et de bien-être de la communauté.

5.2.2 Programmes de CLSC et mode de fonctionnement

Le CLSC offre ses services de santé et ses services sociaux à partir des trois programmes suivants :

a) Programme Services courants

Les Services courants s'adressent à toute personne résidant, étudiant ou travaillant sur le territoire NDG/MTL-O. La plupart des services sont accessibles sur une base individuelle alors que d'autres activités sont offertes en groupe. Ce programme dont les effectifs sont composés de 14 employés à temps complet régulier et de 13 à temps partiel régulier et occasionnel. L'équipe clinique est composée d'infirmières, d'intervenants psychosociaux, de nutritionnistes, d'une ergothérapeute, d'un organisateur communautaire, de 5 médecins et d'une chef de l'administration de programme, une adjointe à temps partiel et une chef d'équipe à temps partiel. De plus, 17 bénévoles oeuvrent dans le programme.

-Accueil

Par téléphone ou en personne, les usagers sont accueillis par une réceptionniste qui reçoit la demande. Selon ses besoins, une personne pourra se faire offrir un rendez-vous, de l'assistance pour renouveler sa carte d'assurance-maladie ou sera immédiatement dirigée vers le professionnel approprié via Info-Santé, le triage infirmier ou la prise de contact psychosocial, s'il ne bénéficie déjà d'un rendez-vous. Pour les usagers recevant déjà des services, ils sont référés directement.

-Prise de contact professionnel

Toute personne accède aux services du CLSC via un professionnel qui reçoit sa demande, évalue sommairement ses besoins et les services requis et l'oriente vers la ressource la mieux adaptée à ses besoins. En 2002-2003, 10 494 appels ont été traités par Info-Santé. Pour des questions d'ordre social, 1 625 clients ont reçu une réponse téléphonique ou en personne par le personnel à la prise de contact psychosociale. Au besoin, la demande est orientée à l'interne ou à l'externe pour un service adapté à ses besoins. Finalement, toute clientèle se présentant sans rendez-vous

pour un problème de santé est reçue par l'infirmière de triage, laquelle évalue l'urgence de la situation et dirige le client vers le professionnel médical ou infirmier approprié, suivant la priorité de sa condition.

-Services de santé

Services infirmiers: En 2002-2003, les infirmières offraient des soins à 6 587 personnes différentes se présentant avec ou sans rendez-vous. Ces interventions sont soit d'observation et de suivi, à caractère physique, tels soins de plaie, administration de médication, à caractère éducatif et préventif ou encore d'évaluation, d'administration ou d'interprétation de tests.

Services médicaux: La pratique des médecins des Services courants au CLSC NDG/MTL-O favorise la médecine familiale et leurs interactions portent principalement sur des problèmes d'ordre respiratoire, de la peau et des tissus, des muscles et articulations ainsi que du système urinaire. Les médecins ont été présents 7 jours par semaine sur rendez-vous et ont reçu 3 422 usagers différents l'an dernier.

Services de nutrition: Plus de la moitié de la clientèle des nutritionnistes à temps partiel porte sur des problèmes endocriniens, sans compter que les problèmes de diabète représente le tiers de la clientèle. Le suivi individualisé ou de groupe répond aux différents besoins de la clientèle.

-Services de santé mentale

L'équipe de santé mentale du CLSC NDG/MTL-O qui comprend une infirmière, une ergothérapeute, une travailleuse sociale professionnelle et un médecin omnipraticien ont assuré l'évaluation et le suivi de 333 clients adultes ayant des problèmes de santé mentale sévères durant l'année 2002-2003. Ces personnes souffraient de schizophrénie, de psychose paranoïde, de personnalité dépressive en plus d'offrir un support aux intervenants des autres programmes du CLSC. Les activités les plus souvent réalisées auprès des usagers sont le suivi et le contrôle de la médication, l'administration de médicaments, d'actions à caractère psychosocial et de thérapie psychosociale.

-Services psychosociaux

Les intervenants psychosociaux ont effectué des interventions psychosociales individuelles, des activités d'écoute et de support, et des interventions d'observation et de suivi pour 322 usagers différents.

Les principales raisons qui ont motivé un suivi psychosocial sont: des demandes de services associées à une déficience intellectuelle, des problèmes de développement et de croissance, des problèmes d'adaptation sociale et des problèmes reliés à la violence conjugale.

-Activités communautaires

L'intervenant communautaire a travaillé avec divers groupes durant l'année dernière.

b) Programme Enfance/Jeunesse

Le programme Enfance/Jeunesse s'adresse à quatre clientèles spécifiques: les femmes enceintes et leur partenaires; les enfants de 0 à 4 ans, incluant les nourrissons, les tout petits et les enfants fréquentant les garderies du territoire; ainsi que les enfants et les adolescents "à risque" de 0 à 17 ans et leur famille. Le personnel a dispensé des services à 2 556 personnes en 2002-2003, en plus des activités de groupe dans les écoles du territoire.

Les services à la clientèle sont offerts au CLSC, à domicile, à l'école, en garderie et dans certains endroits ciblés de la communauté. Le personnel compte sur un effectif de 45 employés, soit 24 à temps complet régulier et 21 à temps partiel régulier et occasionnel. L'équipe clinique comprend des infirmières, des intervenants sociaux et communautaires, une psychologue, des auxiliaires familiales, des hygiénistes dentaires, des nutritionnistes, un chef de l'administration du programme et une adjointe à la gestion. En plus on trouve 53 bénévoles oeuvrant au sein du programme.

-Accès aux services

L'accès aux services offerts par le programme débute avec les avis de naissance acheminés durant l'année par les hôpitaux montréalais et les centres de naissance. De plus, les demandes proviennent des parents ou des proches de la famille ainsi que des centres de protection de la jeunesse, des hôpitaux et des cliniques de vaccination. Toutes demandes, à l'exception des avis de naissance, sont acheminées à l'équipe d'évaluation, celle-ci étant composée d'infirmières et d'intervenants sociaux qui évaluent les références et recommandent le type de service à offrir à l'utilisateur.

-Services offerts au CLSC et à domicile

Services de santé : Les infirmières réalisent surtout des premières visites postnatales à domicile et de l'éducation concernant l'allaitement naturel et l'usage de méthodes contraceptives, ainsi que des interventions d'observation ou de suivi. De plus, les infirmières donnent des cours prénataux en plus d'administrer des vaccins aux enfants. Une infirmière joue le rôle de personne ressource auprès des garderies du territoire et s'assure donc de la promotion de la santé et du développement global des enfants en plus d'offrir une assistance visant l'intégration des enfants handicapés ou ayant une maladie chronique. La nutritionniste offre quant à elle un suivi ainsi que des interventions éducatives et de prévention portant sur l'alimentation et les saines habitudes de vie.

Services psychosociaux : Les intervenants sociaux rencontrent les clients, chez qui ils effectuent des visites et entrevues ou des interventions téléphoniques.

Services d'aide à domicile : Les auxiliaires familiales vont à domicile pour aider des familles qui connaissent des difficultés à accomplir certaines activités de la vie quotidienne et domestique ainsi que le soutien des compétences parentales.

-Services offerts en milieu scolaire

Services infirmiers : Les infirmières sont en place dans 16 écoles publiques et interviennent aussi ponctuellement dans 12 écoles privées.

Services psychosociaux : Les intervenants psychosociaux ont un rôle consultatif au niveau du milieu scolaire.

Service d'hygiène dentaire : Les hygiénistes dentaires effectuent des interventions ponctuelles dans les écoles et les garderies.

-Activités communautaires

Les intervenants communautaires ont travaillé avec tous les organismes communautaires et les institutions intervenant auprès des enfants et les jeunes dans le secteur des services sociaux, les services de santé et les services éducatifs pendant l'année .

c) Programme de Maintien à domicile

Le programme de Maintien à domicile s'adresse aux personnes en perte d'autonomie et à leur famille. Il offre des services sociaux, de santé et de réadaptation à domicile visant à leur permettre d'y demeurer le plus longtemps possible avec une qualité de vie maximale. Il vise également à les soutenir dans les moments de crise. Le programme compte sur un effectif de 117 employés, soit 72 à temps complet régulier, 45 à temps partiel régulier et occasionnel. Le personnel clinique comprend des infirmières, des intervenants sociaux et communautaires, un médecin, des auxiliaires familiaux, un dentiste, une nutritionniste, des ergothérapeutes, des physiothérapeutes, 2 surveillantes clinique, 2 chef de programme et une coordonnatrice. En plus, on trouve 61 bénévoles oeuvrant au sein du programme.

-Accès aux services

Toute demande de service est acheminée à une équipe d'évaluation composée d'infirmières, d'intervenants sociaux et d'une ergothérapeute, ainsi que d'autre professionnel au besoin. À la réception de la demande, un membre de

l'équipe d'évaluation rencontre le client et sa famille afin d'établir le plan d'intervention.

Le personnel offre des services de santé, des services psychosociaux, de réadaptation et d'aide à domicile.

-Activités communautaires

Le module d'intervention communautaire continue de jouer un rôle important dans la promotion, le développement et l'implantation de ressources complémentaires à aider les personnes âgées isolées, à rester actives le plus longtemps possible en leur offrant des services pour une perte d'autonomie. Les interventions communautaires couvrent des domaines comme la promotion de la santé, l'intégration sociale, la sécurité individuelle, la nutrition, le logement, le transport, la défense des droits et intérêts collectifs et le soutien au groupes.

6. PROGRAMME TECHNIQUE

Tel qu'énoncé précédemment, le but du projet est de réaliser la construction d'un nouveau CLSC répondant aux besoins de la communauté de NDG/MTL-O. en remplaçant les locaux existants désuets et mal localisés sur le territoire. Sur le plan technique et fonctionnel, les nouvelles installations devront être en conformité avec les normes architecturales et de planification urbaine ainsi que les codes en vigueur.

Le bâtiment doit aussi répondre pleinement aux exigences fonctionnelles et techniques de l'utilisateur et à la culture qui anime l'établissement.

6.1 Philosophie – Prémises de base au projet :

La clientèle est le pivot du fonctionnement interne du CLSC. Les services devront être aménagés de façon à rendre les lieux les plus conviviaux possibles. On devra notamment tenir compte de ceux-ci dans les éléments suivants :

- a) Réduire au maximum les déplacements requis pour le public en rapprochant les services d'intervention, les salles d'entrevue, les services courants, etc., de l'entrée principale et de l'accueil.

- b) Éviter les déplacements du public à l'étage supérieur. Définir des zones de circulations publiques claires et établir des points de repères facilitant le déplacement des utilisateurs au rez-de-chaussée et dans les autres portions publiques de l'édifice.
- c) Au besoin, certains services pourront être scindés en deux zones, soit :
- intervention : lié au public, donc à proximité de l'accueil;
 - administratif : pouvant être sur un autre niveau si les circulations verticales assurent une proximité raisonnable pour les employés.
- d) Noyau d'accueil central : les fonctions de services directs aux personnes et à leur famille (intervention) ainsi que des archives devront être planifiées autour du noyau qui forment l'accueil et l'attente principale. L'intention de l'établissement est de réaliser une seule grande attente pouvant être scindée en sous-zones selon les besoins des services.
- Des locaux d'entrevue et des salles d'examen sont aussi disponibles au personnel de l'ensemble des programmes qui a besoin de rencontrer les usagers.
- e) Salles de réunion et salles polyvalentes : bien que certaines salles de réunion de plus petites dimensions ont été prévues à l'étage pour les besoins internes des services, l'établissement compte rendre le plus de salles polyvalentes accessibles au public.
- f) Polyvalence des espaces de travail:
- privilégier les aires ouvertes au lieu des bureaux fermés (travail multidisciplinaire) où il y a possibilité d'aménager ces locaux, sans coûts importants, en utilisant du mobilier intégré;
 - polyvalence des salles d'entrevue et d'examen au noyau central.
- g) Confidentialité des interventions/sécurité du personnel : on devra planifier les espaces de manière à assurer à la fois et concurremment :
- la confidentialité des interventions, particulièrement pour les salles d'entrevues et les espaces cliniques par la configuration spatiale de l'aménagement et les critères liés à l'acoustique (STC 56 min, cloison de plancher à dalles).
 - la sécurité du personnel par l'ajout au besoin d'un deuxième issue dans certains locaux de corridors dédiés, etc.

6.2 Exigences supplémentaires

6.2.1 Emplacement et accès extérieurs / stationnement

-Problématique

Le bâtiment projeté est implanté au coin de deux artères importantes pour le quartier.

- Boul Cavendish : constitue un axe de circulation (nord-sud) structurant avec un fort débit de circulation de transit (auto et autobus);
- Rue Monkland : on note la présence d'un arrêt d'autobus (est-ouest) à proximité du CLSC.

-Implantation

L'établissement désire que le nouveau CLSC ait clairement pignon sur rue, à la fois sur Monkland et Cavendish. Il souhaite amoindrir l'impact visuel du stationnement sur le quartier environnant.

-Stationnement

Usagers du CLSC

Le CLSC est ouvert de 07h30 à 20h30 du lundi au vendredi et de 08h00 à 20h30 les samedis et dimanches. Pendant les jours de semaine, une moyenne de 5 à 35 personnes par heure vient au CLSC pour recevoir des services individuels.

Une intervention individuelle dure environ une heure par personne. À quelques reprises pendant la semaine, il y a des rencontres de groupe où on pourrait recevoir jusqu'à 60 personnes par heure. Certaines activités de groupe se terminent à 21h30 du lundi au jeudi.

Un sondage a été fait durant la période de juin à août 2003 auprès de plus de 500 personnes qui venaient recevoir des services au CLSC pour constater leur mode de transport pour se rendre au CLSC. La majorité des personnes venaient par autobus ou à pied. Moins du tiers des personnes venaient avec leur automobile.

Personnel du CLSC

Étant donné que le CLSC est accessible à la communauté 7 jours par semaine, 12-13 heures par jour, il y a du personnel clinique, administratif et de support parmi les 172 employés ETC qui travaille à des heures différentes. Au cours d'une semaine normale de travail, il y a :

- Du personnel qui effectue des visites à domicile avant de venir au CLSC;
- Du personnel qui entre et sort du CLSC le matin, l'après-midi et le soir pour faire des visites à domicile.
- Environ 33% du personnel (auxiliaires familiales, personnel scolaire) se rend au CLSC seulement une fois par semaine et ceci pendant 2-3 heures en après-midi;
- Du personnel qui commence le travail
 - . entre 08h00 le matin et terminent entre 16h00 et 17h 00
 - . à 12h30 et terminent entre 20h30 et 21h00;
- les périodes de pointe pour le stationnement sont les mardis, mercredis et jeudis après-midi pendant 2 heures; les périodes creuses sont les soirs et fins de semaine alors que les besoins de stationnement du personnel se réduisent à environ 10 voitures.

Le CLSC aura 54 cases de stationnement afin de répondre aux besoins du personnel et des utilisateurs.

-Accès au bâtiment

Accès principal sur rue : le long de Monkland compte tenu qu'il s'agit d'une artère moins achalandée;

- a) permettant d'assurer une plus grande sécurité des piétons en les éloignant du flot de circulation de Cavendish;
- b) permettant de rapprocher les utilisateurs des arrêts d'autobus existants (nord-sud) et (est-ouest) à l'intersection Cavendish et Monkland.

Accès secondaire sur Cavendish : peut être considéré au besoin selon la configuration spatiale du bâtiment projeté. Cependant, cet accès devra clairement être secondaire et ne pas être source de confusion pour les utilisateurs.

Accès secondaire au stationnement : prévoir un accès desservant le stationnement de 54 cases.

Tous les accès au bâtiment devront être accessibles aux personnes à mobilité réduite. Prévoir des rampes d'accès avec mains courantes au besoin (pente maximum 10%). Prévoir un minimum de 4 cases de stationnement adaptées localisées à proximité d'un des accès du bâtiment.

-Livraison / débarcadère

La livraison devra se faire par l'arrière du bâtiment au niveau inférieur. Le quai de réception devra être implanté de façon à interférer le moins possible avec le mouvement des automobilistes et les circulations piétonnes.

7. SOLUTION PROPOSÉE

7.1 Implantation proposée

L'implantation du bâtiment privilégie :

- a) une localisation du CLSC à l'angle des rues Monkland et Cavendish avec accès principal sur Monkland et accès secondaire au stationnement. Le bâtiment devra idéalement border la rue afin de s'intégrer à la trame des bâtiments riverains du quartier. Cependant, les bâtiments existants abandonnés de Benny Farm ne seront pas conservés sur le site du futur CLSC, ceux-ci étant jugés trop vétustes et d'une configuration et architecture inadéquates pour abriter les futurs locaux du CLSC.
- b) un stationnement arrière (éloigné de la rue) de 54 cases a été fourni par le promoteur, la Société immobilière du Canada.

7.2 Configuration du bâtiment

L'édifice sera construit de façon à être pleinement accessible aux personnes à mobilité réduite. (Annexe 6)

Le bâtiment présenté de façon préliminaire par les croquis fournis au plan d'ensemble indique une configuration qui répond convenablement aux critères de relocalisation établis par le CLSC mentionnés préalablement.

7.3 Circulation interne

Les installations du futur CLSC seront aménagées en fonction des besoins et des préoccupations de la clientèle de manière à assurer la confidentialité dans la dispensation des services.

Les solutions proposées sont conçues de manière à :

- S'assurer du bon fonctionnement des circulations verticales en particulier de la localisation de l'ascenseur et de l'escalier de service central.
- Prévoir que le public circulera principalement au rez-de-chaussée. (Annexe 7)

- Les intervenants des programmes de Maintien à domicile et Enfance Jeunesse utiliseront régulièrement ces circulations afin de se déplacer de leurs services à l'étage au noyau d'accueil (salle d'entrevue).

7.4 Circulation externe et impact sur le milieu

L'entrée principale du futur CLSC sera située sur l'avenue Monkland, tout près des arrêts d'autobus, de façon à faciliter l'accès à l'établissement pour les usagers du transport en commun.

Bien qu'achalandée, l'intersection du boul. Cavendish et de l'avenue Monkland a des lumières de circulation. Le promoteur demandera à la Ville de Montréal d'ajouter des installations de circulation plus sécuritaires pour les piétons.

Pendant les heures d'ouverture, le stationnement extérieur est mis à la disposition de la clientèle et des employés qui assurent le service à domicile. Toutefois, en dehors des heures d'ouverture, le CLSC est prêt à offrir son stationnement pour répondre aux besoins en stationnement des résidents de Benny Farm.

Une seconde entrée située à l'arrière du bâtiment du futur CLSC donnera accès à l'établissement par le terrain de stationnement.

Une étude de trafic a été effectuée en 2003 par un consultant expert, *Les consultants en trafix*, commandité par la Société immobilière du Canada. Ses recommandations ont été soumises à la Ville de Montréal par le promoteur du plan de re-développement de Benny Farm.

La présence d'institutions en milieu résidentiel: une situation normale à NDG

- La présence d'institutions de ce type en milieu résidentiel à NDG est une chose usuelle. On peut donner plusieurs exemples d'hôpitaux (ex : Queen Elizabeth, Hôpital Catherine Booth), d'équipements sportifs (YMCA NDG) et d'institutions (écoles).
- De nombreux CLSC s'intègrent harmonieusement dans des milieux résidentiels à Montréal (ex : CLSC des Faubourgs).

Peu d'impact sur le milieu

- La localisation préconisée pour le CLSC est située au carrefour de deux voies d'accès importantes et fait face à un parc achalandé en période estivale en raison de la piscine publique. En ce sens, il ne s'agit pas d'une implantation dans un milieu purement résidentiel.
- L'activité du CLSC génère peu de nuisance et sa clientèle est tranquille. Localisé depuis 20 ans dans un édifice résidentiel, le CLSC cohabite harmonieusement avec les autres locataires. Le propriétaire de l'immeuble n'a jamais reçu de plaintes des locataires voisins.
- Les heures d'ouverture du CLSC sont limitées en soirée et les heures de plus grande affluence sont durant la journée.
- Le CLSC ne fournit pas de service d'urgence médicale majeure. Les ambulances ne transportent pas de patients au CLSC.
- Depuis les trois dernières années, le CLSC n'a pas eu de croissance significative de ses services et ressources.

**Echantillons des lettres appuyant le déménagement du CLSC
au coin de la rue Monkland et le boulevard Cavendish**

The Monitor (journal local)

- ◆ L'éditorial du journal local publié le 2 mai 2002

Organismes :

- ◆ À deux mains inc. / head and hands inc.
- ◆ Auberge Shalom.... Pour femmes
- ◆ Benny Farm Tenants Association Inc.
- ◆ Black Star Big Brothers of Montreal
- ◆ Black Women on the Rise
- ◆ Catholic Women's League of Canada
- ◆ Centre de bénévolat de Notre-Dame-de-Grâce
- ◆ Centre de réadaptation Constance Lethbridge
- ◆ Centre de la petite enfance - Des petites fleurs
- ◆ Centre de la petite enfance - Le pas géant
- ◆ Clergy Association du Clergé – région centre ouest
- ◆ Conseil des aînés et des aînées de N.D.G. Inc.
- ◆ École Notre-Dame-de-Grâce
- ◆ Extra Miles ... Senior Visiting Program – Montreal West United Church
- ◆ L'Âge d'Or de St. Raymond
- ◆ Montreal West Community Centre
- ◆ New Hope Senior Citizens Day Centre
- ◆ Service d'aide communautaire et de liaison pour immigrants de Notre-Dame-de-Grâce
- ◆ Women Aware / Femmes averties

MAKING THE RIGHT MOVE

It's kind of ironic when you think of it. The veterans of World War II who came home to NDG and found homes in the Benny Farm project were involved in battles to wrestle back land from the enemy. It was through their efforts and sacrifice that our country, along with the Allies, were able to beat back fascism and defend our way of life.

Now, over 50 years later, there is another battle for land, although the stakes are not nearly as high as they were in France, and Italy, and Germany. But it makes one wonder how those veterans would feel if they knew about the discussions presently taking place between their relatives at Benny Farm, our local CLSC, and the folks from the Benny Farm 2000 project.

I have plenty of admiration for people like Miriam Green, Lucia Kowaluk, Jason Hughes and the other hard-working social activists who are trying to secure the property from Canada Lands. Now that may be more akin to those fights in World War II. Their plan to refurbish the present buildings and add townhouses to supply 400 units of much-needed affordable housing is certainly both needed and laudable. I have known several of those on the Benny Farm 2000 board for several years, and I know beyond a shadow of a doubt that their motives are earnest and deeply held. They should be supported and congratulated for trying to improve the quality of life for many of our fellow residents.

However, we must also look at the situation revolving around our local CLSC, which serves residents of NDG and Montreal West. Its current location at 2525 Cavendish, between Sherbrooke and de Maisonneuve, was a horrible mistake from the get-go. How bad is that location? When I asked MP Marlene Jennings about it, she replied, "I don't think it's a good site. That's why I moved my office from there onto Sherbrooke Street. It's a lousy location."

Commentary

David Goldberg



I am not yet a senior citizen, although I always begin to feel like one when I visit the CLSC. But even on nice days, there is a steep incline to approach the building from Sherbrooke Street. In the winter, with ice and slush remaining on sidewalks in NDG for days on end, treacherous does not even begin to describe the trek that area seniors must make so they can receive those little luxuries, like flu shots and healthcare.

Well, what about driving there or taking the bus? Parking is just about out of the question, and the 104 bus lets you off right in front of the CLSC, unless, that is, you are approaching from the north. Then you must try to cross Cavendish, which sounds like a simple enough endeavour. Except you could die from exposure before ever reaching the other side of the street.

There are so many good reasons to move the CLSC to the corner of Monkland and Cavendish. There are four bus routes in the area, there could be parking space at the back of the building, and Benny Farm Tenants Association president Helen Guy is right when she says the CLSC would attract more volunteers. I have to wonder how many more clients they would also attract. It is clear to any reasonable person that many people are probably avoiding the CLSC in its present location like the plague.

The reasons against the move? Yes, there might be a loss of some units, and I don't diminish the importance of affordable housing. But there is also the question of the greater common good. No matter how many units are built, some will still not have a place to live. However, a CLSC in a first-class location like Monkland and Cavendish, would greatly enhance the health care of countless residents with its increased accessibility.

The greater common good—that is what this debate boils down to, and that is why a compromise must be found so the CLSC can find a new home. This is about veterans and their families, but it isn't about war. It is about the same things that all soldiers understand—helping and protecting those who are in need.



Montreal, February 16th, 2001

Mme Sylvie Archambault
Vice-President, Real Estate, Easter Region
Canada Lands Company
800 René-Lévesque Blvd West, Suite 1100
Montréal, Québec, H3B 1X9

Dear Mme Archambault,

On behalf of À deux mains/Head & Hands, we congratulate the Benny Farm 2000 group regarding the initiative being taken to redevelop Benny Farm to meet the needs of the NDG population that has difficulty in gaining access to affordable housing and accessible health and social services. This initiative, we gather, is based on a vision that is shared by different local groups and organizations and plans to mobilize around the needs of the NDG population, specifically young families, seniors and individuals with reduced mobility.

We also understand that the relocation of the CLSC NDG/MTL-O on the Benny Farm site, at the corner of Monkland Avenue and Cavendish Boulevard, has been part of the discussion since the early 90s. The basic thrust of the CLSC's decision to move to this location at Benny Farm next to the bus stops of the north/south and east/west bus routes is based on the CLSC's determination to ensure geographical and physical accessibility for individuals with reduced mobility and for mothers travelling with the babies and baby carriages. For these residents of NDG and Montreal West who have to work or depend on public transportation, access to the CLSC gets more difficult and challenging particularly throughout the harsh winter months. Undeniably, improved access to CLSC services can only bring positive effects to our community as more people would find it easier to avail themselves of primary health care, social services, community and volunteer-based programs.

Considering that the Benny Farm redevelopment processes are guided by key principles that are meant to promote a community response to the needs of those who experience difficulty in gaining affordable family housing and accessible health and social services, we find that the CLSC's decision to relocate at this location on the Benny Farm site is in line with these principles and in the best interest of the population of NDG and Montreal West.



In brief, we trust that the utmost attention will be given to the needs and expectations of these vulnerable segments of the population of NDG and Montreal West and accordingly, we support the CLSC's plan to maximize it's accessibility by relocating on the Benny Farm at the corner of Monkland Avenue and Cavendish Boulevard.

Yours Truly



Lauraine Leblanc
Executive Director
À deux mains/Head & Hands

cc Mrs. Marlene Jennings
MP, Lachine/NDG
6332 Sherbrooke St. West, Suite 204
Montréal, Québec, H4B 1M7

Mrs. Jean Caplan
President, CLSC NDG/MTL-O
2525 Cavendish, Suite 110
Montréal, Québec, H4B 2Y4

CC: mβ



Auberge Shalom...pour femmes

*Un centre pour les femmes abusées
A centre for women in abusive relationships*

February 19, 2001

Mme Sylvie Archambault
Vice-President, Real Estate, Eastern Region
Canada Lands Company
800 René-Lévesque Blvd West, Suite 1100
Montreal, Quebec, H3B 1X9

Dear Mme Archambault,

On behalf of Auberge Shalom...pour femmes, we congratulate the Benny Farm 2000 group regarding the initiative being taken to redevelop Benny Farm to meet the needs of the NDG population that has difficulty in gaining access to affordable housing and accessible health and social services. This initiative, we gather, is based on a vision that is shared by different local groups and organizations and plans to mobilize around the needs of the NDG population, specifically young families, seniors and individuals with reduced mobility.

We also understand that the relocation of the CLSC NDG/MTL-O on the Benny Farm site, at the corner of Monkland Avenue and Cavendish Boulevard, has been part of the discussion since the early 90s. The basic thrust of the CLSC's decision to move to this location at Benny Farm next to the bus stops of the north/south and east/west bus routes is based on the CLSC's determination to ensure geographical and physical accessibility for individuals with reduced mobility and for mothers travelling with their babies and baby carriages. For these residents of NDG and Montreal West who have to walk or depend on public transportation, access to the CLSC gets more difficult and challenging particularly throughout the harsh winter months. Undeniably, improved access to CLSC services can only bring positive effects to our community as more people would find it easier to avail themselves of primary health care, social services, community and volunteer-based programs.

Considering that the Benny Farm redevelopment processes are guided by key principles that are meant to promote a community response to the needs of those who experience difficulty in gaining affordable family housing and accessible health and social services, we find that the CLSC's decision to relocate at this location on the Benny Farm site is in line with these principles and in the best interest of the population of NDG and Montreal West.

In brief, we trust that the utmost attention will be given to the needs and expectations of these vulnerable segments of the population of NDG and Montreal West and accordingly, we support the CLSC's plan to maximize its accessibility by relocating on Benny Farm at the corner of Monkland Avenue and Cavendish Boulevard.

Yours truly,

Diane Sasson
Executive Director

cc Mrs. Marlene Jennings
MP, Lachine/NDG
6332 Sherbrooke St. West, Suite 204
Montreal, Quebec, H4B 1M7

Mrs. Jean Caplan
President, CLSC NDG/MTL-O
2525 Cavendish, Suite 110
Montreal, Quebec, H4B 2Y4

C.P. 986, Montréal (Québec) H3X 3Y1 Tél. (514) 731-0833 Fax (514) 731-8337

Fondée par le conseil national des femmes juives du Canada - Section Montréal / Founded by the National Council of Jewish Women of Canada - Montreal Section

benny farm tenants

association inc. . . . MONTREAL, CANADA

3700 Benny Ave., Apt. 315
Montreal, Quebec. H4B 3A3

8th December, 2000.

Ms. Miriam Green, President
Fonds Foncier Communautaire,
6580 Sherbrooke West,
Montreal. H4B 1N5

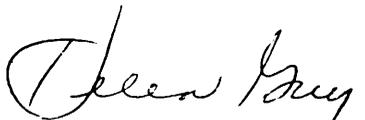
Dear Ms. Green,

Following our December 5,2000 meeting, the Executive and Directors of the Benny Farm Tenants Association wish to inform you that:

For the benefit of ALL residents of the community and the residents of Benny Farm it would be beneficial and an asset to have the C.L.S.C. on the Benny Farm project and the preferred location would be Cavendish and Monkland.

You will find attached the signatures of our Executive and Directors.

Yours very truly,



Mrs. Helen Guy, President

CC: J. Chretien
M. Jennings
T. Kaufman
A. Gagliano
S. Archambault
K. Milsom

Helen Guy

Helen Guy, President

Joan Poirier

Joan Poirier, Treasurer

Margo Asselin

Margo Asselin, Director

E. Whittaker

Ed Whittaker, Director

Ray Aubie

Ray Aubie, Director

M. Doucette

M. Doucette, Director

Al Carlin

Al Carlin, Director

Shirlee McIntosh

Shirlee McIntosh, Director

Flo Haggerty

Flo Haggerty, Director

Alfreda Downey

Alfreda Downey, Director

Mary Bolton

Mary Bolton, Director

Irene Mosdell

Irene Mosdell, Director

Al Marsh

Al Marsh, Vice President

Linda Holdbrook

Linda Holdbrook, Secretary

Julius H. Boyd

Julius Boyd, Director

Ella Macdonald

Ella Macdonald, Director

Len Smith, Director

L. Smith

Lise Paley, Director

Lise Paley

Phyllis Mackay, Director

Anna Steppke

Anna Steppke, Director

A. Steppke

Dot Ross

Dot Ross, Director

J. Larocque

J. Larocque, Director

Pauline Giguere

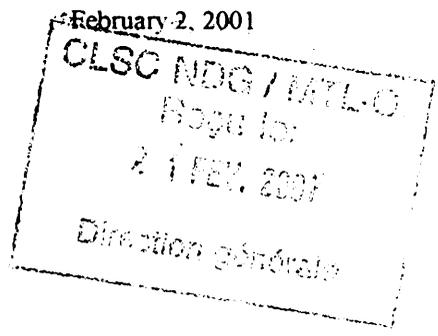
Pauline Giguere, Director

cc: Mike B.

BLACK STAR BIG BROTHERS of MONTREAL



" Making a positive difference in the lives of our children"



Mme Sylvie Archambault
Vice-President, Real Estate, Eastern Region
Canada Lands Company
800 René-Levesque Blvd. West, Suite 1100
Montreal, Quebec H3B 1X9

Dear Mme Archambault,

On behalf of Black Star Big Brother Project, we congratulate the Benny Farm 2000 group regarding the initiative being taken to redevelop Benny Farm to meet the needs of the NDG population that has difficulty in gaining access to affordable housing and accessible health and social services. This initiative, we gather, is based on a vision that is shared by different local groups and organizations and plans to mobilize around the needs of the NDG population, specifically young families, seniors and individuals with reduced mobility.

We also understand that the relocation of the CLSC NDG/MTL-O on the Benny Farm site on the corner of Monkland Avenue and Cavendish Boulevard, has been part of the discussion since the early 90s. The basic thrust of the CLSC's decision to move to this location at Benny Farm next to the bus stops of the north/south/and east/west bus routes is based on the CLSC's determination to ensure geographical and physical accessibility for individuals with reduced mobility and for mothers traveling with their babies and baby carriages. For these residents of NDG and Montreal West who have to walk or depend on public transportation, access to CLSC services can only bring positive effects to our community, as more people would find it easier to avail themselves of primary health care, social services, community and volunteer-based programs.

Considering that the Benny Farm redevelopment processes are guided by key principles that are meant to promote a community response to the needs of those who experience difficulty in gaining affordable family housing and accessible health and social services, we find that the CLSC's decision to relocate at this location on the Benny Farm site is in line with these principles and in the best interest of the population of NDG and Montreal West.

In brief, we trust that the utmost attention will be given to the needs and expectations of these vulnerable segments of the population of NDG and Montreal West and accordingly, we support the CLSC's plan to maximize its accessibility by relocating on Benny Farm at the corner of Monkland Avenue and Cavendish Boulevard.

Yours truly,

Michael Baffoe
Executive Director

cc Mrs. Marlene Jennings
MP, Lachine/NDG
6332 Sherbrooke St. West, Suite 204
Montreal, Quebec, H4B 1M7

Mrs. Jean Caplan
President, CLSC NDG/MTL-O
2525 Cavendish, Suite 110
Montreal, Quebec, H4B 2Y4

Affiliated with Big Brothers and Sisters of Canada



C. C. Metu B

BLACK WOMEN ON THE RISE
5117 de Maisonneuve West
Montréal Quebec
H4A 1Z1

CLSC NDG / MTL-O.
Reçu le:
21 FEV. 2001
Direction générale

January 31, 2001

Mme Sylvie Archambault
Vice-President, Real Estate, Eastern Region
Canada Lands Company
800 René-Lévesque Blvd. West, Suite 1100
Montreal, Quebec H3B 1X9

Dear Mme Archambault,

On behalf of Black Women on the Rise, we congratulate the Benny Farm 2000 group regarding the initiative being taken to redevelop Benny Farm to meet the needs of the NDG population that has difficulty in gaining access to affordable housing and accessible health and social services. This initiative, we gather, is based on a vision that is shared by different local groups and organizations and plans to mobilize around the needs of the NDG population, specifically young families, seniors and individuals with reduced mobility.

We also understand that the relocation of the CLSC NDG/MTL-O on the Benny Farm site on the corner of Monkland Avenue and Cavendish Boulevard, has been part of the discussion since the early 90s. The basic thrust of the CLSC's decision to move to this location at Benny Farm next to the bus stops of the north/south/and east/west bus routes is based on the CLSC's determination to ensure geographical and physical accessibility for individuals with reduced mobility and for mothers traveling with their babies and baby carriages. For these residents of NDG and Montreal West who have to walk or depend on public transportation, access to CLSC services can only bring positive effects to our community, as more people would find it easier to avail themselves of primary health care, social services, community and volunteer-based programs.

Considering that the Benny Farm redevelopment processes are guided by key principles that are meant to promote a community response to the needs of those who experience difficulty in gaining affordable family housing and accessible health and social services, we find that the CLSC's decision to relocate at this location on the Benny Farm site is in line with these principles and in the best interest of the population of NDG and Montreal West.

In brief, we trust that the utmost attention will be given to the needs and expectations of these vulnerable segments of the population of NDG and Montreal West and accordingly, we support the CLSC's plan to maximize its accessibility by relocating on Benny Farm at the corner of Monkland Avenue and Cavendish Boulevard.

Yours truly,



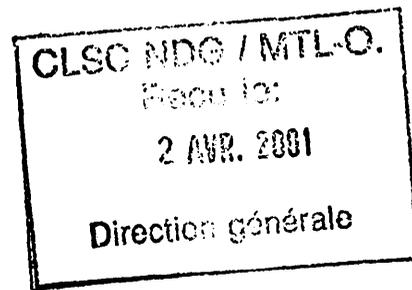
Erica Hernandez
Coordinator

cc Mrs. Marlene Jennings
MP, Lachine/NDG
6332 Sherbrooke St. West, Suite 204
Montreal, Quebec, H4B 1M7

Mrs. Jean Caplan
President, CLSC NDG/MTL-O
2525 Cavendish, Suite 110
Montreal, Quebec, H4B 2Y4

cc: M...
January 2001

Mme Sylvie Archambault
Vice-President, Real Estate, Eastern Region
Canada Lands Company
800 René-Lévesque Blvd West, Suite 1100
Montreal, Quebec, H3B 1X9



Dear Mme Archambault,

CATHOLIC WOMEN'S LEAGUE

On behalf of *ST. IGNATIUS OF LOYOLA COUNCIL*, we congratulate the Benny Farm 2000 group regarding the initiative being taken to redevelop Benny Farm to meet the needs of the NDG population that has difficulty in gaining access to affordable housing and accessible health and social services. This initiative, we gather, is based on a vision that is shared by different local groups and organizations and plans to mobilize around the needs of the NDG population, specifically young families, seniors and individuals with reduced mobility.

We also understand that the relocation of the CLSC NDG/MTL-O on the Benny Farm site, at the corner of Monkland Avenue and Cavendish Boulevard, has been part of the discussion since the early 90s. The basic thrust of the CLSC's decision to move to this location at Benny Farm next to the bus stops of the north/south and east/west bus routes is based on the CLSC's determination to ensure geographical and physical accessibility for individuals with reduced mobility and for mothers travelling with their babies and baby carriages. For these residents of NDG and Montreal West who have to walk or depend on public transportation, access to the CLSC gets more difficult and challenging particularly throughout the harsh winter months. Undeniably, improved access to CLSC services can only bring positive effects to our community as more people would find it easier to avail themselves of primary health care, social services, community and volunteer-based programs.

Considering that the Benny Farm redevelopment processes are guided by key principles that are meant to promote a community response to the needs of those who experience difficulty in gaining affordable family housing and accessible health and social services, we find that the CLSC's decision to relocate at this location on the Benny Farm site is in line with these principles and in the best interest of the population of NDG and Montreal West.

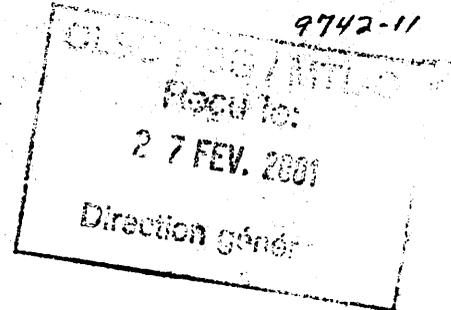
In brief, we trust that the utmost attention will be given to the needs and expectations of these vulnerable segments of the population of NDG and Montreal West and accordingly, we support the CLSC's plan to maximize its accessibility by relocating on Benny Farm at the corner of Monkland Avenue and Cavendish Boulevard.

Yours truly,

Joan Heyne
President

cc Mrs. Marlene Jennings
MP, Lachine/NDG
6332 Sherbrooke St. West, Suite 204
Montreal, Quebec, H4B 1M7

Mrs. Jean Caplan
President, CLSC NDG/MTL-O
2525 Cavendish, Suite 110
Montreal, Quebec, H4B 2Y4



Montréal, le 20 février 2001.

Madame Sylvie Archambault
Vice-présidente, Immeubles, Région Est
Société Immobilière du Canada
800 boul. René-Lévesque Ouest, suite 1100
Montréal, (Québec), H3B 1X9

Chère Madame,

De la part du CENTRE DE BENEVOLAT DE NOTRE-DAME-DE-GRACE, nous félicitons le groupe Benny Farm 2000 de l'initiative actuelle entreprise pour re-développer Benny Farm afin de répondre aux besoins de la population de N.D.G. éprouvant des difficultés à trouver des logements abordables et des services sociaux et de santé accessibles. Nous pouvons constater que cette initiative est basée sur une vision partagée par différents groupes et organismes communautaires de N.D.G. et qu'elle cherche à concentrer ses efforts sur les besoins de la communauté, notamment, les familles avec des jeunes enfants, les personnes âgées et les individus à mobilité réduite.

Nous sommes conscients que l'emplacement futur du CLSC NDG/MTL.O sur le site Benny Farm, au coin de l'avenue Monkland et du boulevard Cavendish, a fait objet de nombreuses discussions depuis le début des années 90. La décision de re-localiser le CLSC à cet endroit précis de Benny Farm et à côté des arrêts d'autobus sur les routes nord/sud et est/ouest des circuits d'autobus est fondé sur la préoccupation du CLSC d'assurer un accès géographique et physique à ces individus avec mobilité réduite, pour les mères qui voyagent avec leurs bébés et des poussettes. Pour les habitants de N.D.G. et Montréal Ouest qui doivent se rendre à pied ou utiliser le transport en commun, l'accès au CLSC devient plus ardu dans les conditions hivernales. Certainement, l'amélioration de l'accès aux services du CLSC ne peut apporter que des résultats positifs à la communauté en permettant la possibilité aux plus grands nombres de personnes de bénéficier des services de santé de première ligne, des services sociaux et des activités offertes par des programmes bénévoles et communautaires.

Etant donné que le processus de re-développement de Benny Farm est guidé par des principes de base qui encouragent une réponse communautaire aux besoins de ceux qui éprouvent des difficultés à trouver des logements abordables ainsi que des services sociaux accessibles, nous soulignons que la décision prise par le CLSC par rapport à l'emplacement futur sur le site de Benny Farm est non seulement en accord avec ces principes de base mais aussi une approche qui peut bonifier l'intérêt commun de la communauté.



centre
de
bénévolat

NOTRE-DAME-DE-GRÂCE

5319, av. Notre-Dame-de-Grâce, Montréal, Québec H4A 1L2 Tél.: 489-0588

...../2

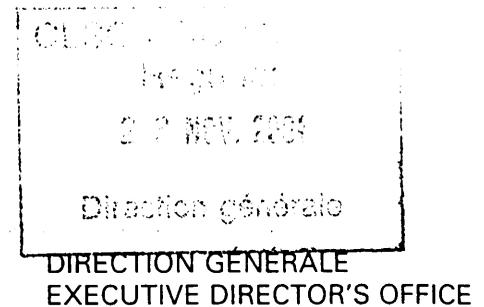
Pour terminer, nous soulignons que nous sommes confiants que la plus haute importance sera accordée aux besoins et aux attentes de la population la plus vulnérable et ainsi, nous donnons notre appui au projet d'implantation du CLSC sur le site Benny Farm et plus spécifiquement au coin de l'avenue Monkland et du boulevard Cavendish afin de maximiser l'accessibilité de ses services.

Nous vous prions d'accepter, Madame Archambault, l'expression de nos salutations distinguées.

LISE PELLETIER
Coordonnatrice

CC: Madame Marlene Jennings
Députée fédérale – Lachine/NDG
6332 Sherbrooke O., suite 204
Montréal, (Québec) H4B 1M7

✓ Madame Jean Caplan
Présidente
CLSC NDG/MTL O.
2525 boul. Cavendish, bureau 110
Montréal (Québec) H4B 2Y4



Montréal, le 19 novembre 2001

Mme Sylvie Archambault
Vice-Présidente, Immeubles, Région Est
Société Immobilière du Canada
800 René-Levesque Blvd. Ouest, Suite 1100
Montréal, Québec, H3B 1X9

Chère Madame,

Nous tenons à féliciter le groupe Benny Farm 2000 pour l'initiative actuelle entreprise pour redévelopper Benny Farm afin de répondre aux besoins de la population de NDG éprouvant des difficultés à trouver des logements abordables et des services sociaux et de santé accessibles. Nous pouvons constater que cette initiative est basée sur une vision partagée par différents groupes et organismes communautaires de NDG et qu'elle cherche à concentrer ses efforts sur les besoins de la communauté, notamment, les familles avec des jeunes enfants, les personnes âgées et les individus à mobilité réduite.

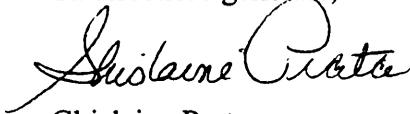
Nous sommes conscients que l'emplacement futur du CLSC NDG/MTL-O sur le site Benny Farm a fait objet de nombreuses discussions depuis le début des années 90. La décision de relocaliser le CLSC au coin du boulevard Cavendish et de la rue Monkland est fondée sur la préoccupation du CLSC d'assurer un accès géographique et physique à ces individus avec mobilité réduite, pour les mères qui voyagent avec leurs bébés et des poussettes. Pour les habitants de NDG et de Montréal Ouest qui doivent se rendre à pied ou utiliser le transport en commun, l'accès au CLSC devient plus ardu dans les conditions hivernales. L'amélioration de l'accès aux services du CLSC ne peut apporter que des résultats positifs à la communauté en permettant la possibilité aux plus grands nombres de personnes de bénéficier des services de santé de première ligne, des services sociaux et des activités offertes par des programmes bénévoles et communautaires.

Étant donné que le processus de redéveloppement de Benny Farm est guidé par des principes de base qui encouragent une réponse communautaire aux besoins de ceux qui éprouvent des difficultés à trouver des logements abordables ainsi que des services de santé et des services sociaux accessibles, nous soulignons que l'emplacement futur du CLSC sur le site de Benny Farm devra non seulement être en accord avec ces principes de base mais aussi une approche qui pourra bonifier l'intérêt commun de la communauté.

Pour terminer, nous soulignons que nous sommes confiants que la plus haute importance sera accordée aux besoins et aux attentes de la population la plus vulnérable et ainsi, nous donnons notre appui au projet d'implantation du CLSC au coin du boulevard Cavendish et la rue Monkland afin de maximiser l'accessibilité de ses services.

Nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations les plus distinguées.

La directrice générale,

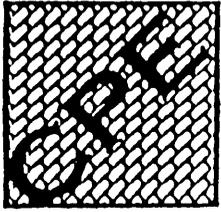


Ghislaine Prata

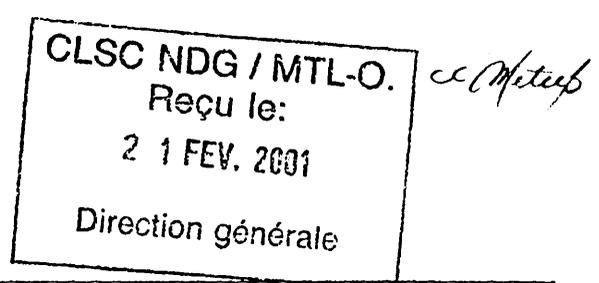
cc : Mme Marlene Jennings
Députée fédérale - Lachine/NDG

Mme Jean Caplan
Présidente, CLSC NDG/MTL-O

M. T. Kaufman
Directeur général, CLSC NDG/MTL-O



DES PETITES FLEURS
5000 WEST BROADWAY
MONTRÉAL, H4V 1Z9



Montréal le 7 Février 2001

Mme Sylvie Archambault
Vice-Présidente, Immeubles, Région Est
Société Immobilière du Canada
800 René-Levesque Blv. Ouest, Suite 1100
Montréal, Québec, H3B 1X9

Chère Madame;

Par la présente nous voulons donner notre appui au projet d'implantation du CLSC NDG Montréal- Ouest sur le site de Benny Farm et plus spécifiquement au coin de l'Avenue Monkland et du Boulevard Cavendish.

Nous sommes conscient(e)s que cette re-localisation sera non seulement favorable aux besoins et aux attentes de la population la plus vulnérable du quartier soit, les personnes âgées et les enfants, mais de la communauté de NDG et de Montréal- Ouest en général.

Nous sommes confiant(es)s que vous tiendrez compte de notre appui à cet important projet.

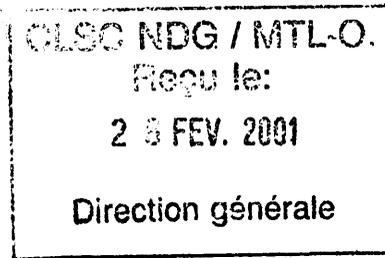
Nous vous prions d'accepter, Madame, l'expression de nos salutations distinguées

Gisèle Anidjar
Directrice

CC. Mme Marlene Jennings
Députée Fédérale-Lachine/NDG
6332, rue Sherbrooke Ouest, Suite 204
Montréal, Québec, H4B 1M7

Mme Jean Caplan
Présidente
CLSC NDG/MTL-O
2525, Cavendish, Bureau 110
Montréal, Québec, H4B 2Y4

**CENTRE DE LA PETITE ENFANCE
LE PAS DE GÉANT
6805 CHESTER AVENUE
MONTRÉAL, QUÉBEC H4V 1K4**



cc. M. Jennings

February 23, 2001

Mme Sylvie Archambault
Vice-President, Real Estate, Eastern Region
Canada Lands Company
800 René-Lévesque Blvd West, Suite 1100
Montréal, Québec, H3B 1X9

Dear Mme Archambault,

On behalf of our Centre de la Petite Enfance Le Pas de Géant, we congratulate the Benny Farm 2000 group regarding the initiative being taken to redevelop Benny Farm to meet the needs of the NDG population that has difficulty in gaining access to affordable housing and accessible health and social services. This initiative, we gather, is based on a vision that is shared by different local groups and organizations and plans to mobilize around the needs of the NDG population, specifically young families, seniors and individuals with reduced mobility.

We also understand that the relocation of the CLSC NDG/MTL-O on the Benny Farm site, at the corner of Monkland Avenue and Cavendish Boulevard, has been part of the discussion since the early 90s. The basic thrust of the CLSC's decision to move to this location at Benny Farm next to the bus stops of the north/south and east/west bus routes is based on the CLSC's determination to ensure geographical and physical accessibility for individuals with reduced mobility and for mothers travelling with their babies and baby carriages. For these residents of NDG and Montreal West who have to walk or depend on public transportation, access to the CLSC gets more difficult and challenging particularly throughout the harsh winter months. Undeniably, improved access to CLSC services can only bring positive effects to our community as more people would find it easier to avail themselves of primary health care, social services, community and volunteer-based programs.

Considering that the Benny Farm redevelopment processes are guided by key principles that are meant to promote a community response to the needs of those who experience difficulty in gaining affordable family housing and accessible health and social services, we find that the CLSC'S decision to relocate at this location on the Benny Farm site is in line with these principles and in the best interests of the population of NDG and Montreal West.

In brief, we trust that the utmost attention will be given to the needs and expectations of these vulnerable segments of the population of NDG and Montreal West and accordingly, we support the CLSC'S plan to maximize its accessibility by relocating on Benny Farm at the corner of Monkland Avenue and Cavendish Boulevard.

Yours truly,

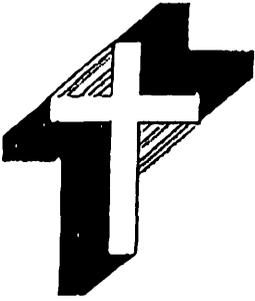


Carol Dauth
Director

cc: Mrs. Marlene Jennings
MP, Lachine/NDG
6332 Sherbrooke St. West, Suite 204
Montreal, Quebec, H4B 1M7

Mrs. Jean Caplan
President, CLSC NDG/MTL-O
2525 Cavendish, Suite 110
Montreal, Quebec H4B 2Y4

CC: M/B



CLERGY ASSOCIATION DU CLERGÉ
REGION: CENTRE OUEST

4

February 16, 2001

Mme Sylvie Archambault
Vice-President, Real Estate, Eastern Region
Canada Lands Company
800 Rene-Levesque Blvd. West, Suite 1100
Montreal, Quebec H3B 1X9
(fax: 283-2679)

Dear Mme Archambault:

On behalf of the West End Clergy Association, we congratulate the Benny Farm 2000 group for the initiatives being taken to redevelop Benny Farm to meet the needs of the NDG population that has difficulty in gaining access to affordable housing and accessible health and social services. These initiatives coincide with our vision of meeting the needs of the NDG population, specifically young families, seniors and individuals with reduced mobility.

The relocation of the CLSC NDG/MTL-O on the Benny Farm site, at the corner of Monkland Avenue and Cavendish Boulevard, seems most appropriate since the site is next to stops on the north/south and east/west bus routes and would ensure geographical and physical accessibility for individuals with reduced mobility and for mothers travelling with their babies and baby carriages. For these residents of NDG and Montreal West who have to walk or depend on public transportation, access to the present CLSC, on a hill and farther from main bus lines, gets more difficult and challenging throughout the harsh winter months. Undeniably, improved access to CLSC services can only bring positive effects to our community as more people would find it easier to avail themselves of primary health care, social services, community and volunteer-based programs.

The redevelopment of the Benny Farm site for affordable housing also seems very timely and necessary. There are many NDG seniors who need more appropriate and affordable housing. Many households in NDG live below the poverty level and many young people who grew up in NDG cannot afford to raise their children here.

We are concerned that the utmost attention be given to the needs of the most vulnerable segments of the population of NDG and Montreal West and, accordingly, we strongly support the use of Benny Farm for affordable housing and the CLSC's plan to maximize its accessibility by relocating on Benny Farm, at the corner of Monkland Avenue and Cavendish Boulevard.

Your truly,

Sr. Beverley Watling

Sr. Beverley Watling
for the West End Clergy Association

Cc **Mrs. Marlene Jennings**
MP, Lachind/NDG
6332 Sherbrooke West, Suite 204
Montreal, Quebec H4B 1M7
(fax: 489-2806)

Mrs. Jean Caplan
President, CLSC NDG/MTL-O
2525 Cavendish, Suite 110
Montreal, Quebec H4B 2Y4
(fax: 485-6406)



N.D.G. Senior Citizens' Council Inc.
Conseil des aînés et des aînées de N.D.G. Inc.
 6870 Terrebonne, Montréal, QC H4B 1C5
 Tel.: (514) 487-1311

CLSC NDG / MTL-O.

Reçu le:

21 SEP. 2001

Direction générale

September 19, 2001

Executive / Exécutif

James Tremain, Pres.
 Jennie Mantha, V-Pres.
 Brenda May, Tres.
 Suzanne Bannon, Sec.

**Members of the Board /
 Membres du conseil**

Rob Bull
 Howard Dearlove
 Amanda Grenier
 Faige Gutherz
 Martha Harvey
 Genevieve Hearn
 Liesel Urtnowski

Advisors / Conseillers

Doris W. Burns
 Adelene Hyman
 Joan Poirier
 Gilberte Wasylciw
 David Woodsworth

Executive Director /

Directrice générale
 Sheri McLeod

Terry Kaufman, Director
 CLSC NDG/Mtl-O
 2525 Cavendish Blvd, suite 110
 Montreal, QC H4B 2Y4

Dear Mr. Kaufman,

Further to our phone call in the spring, and our most interesting meeting last Friday, I want to affirm that the N.D.G. Senior Citizens' Council is completely in favour of your offices being on Benny Farm. Furthermore, your suggestion of the southeast corner of Cavendish and Monkland makes perfect sense.

The rationale for this choice is not only accessibility and the convenience of bus lines, but we have seen the statistics about the elder citizens living in the neighbourhood. This provides a compelling argument, inasmuch as the majority of those for whom you provide assistance occupy property to the east of Cavendish. This argument is further confirmed with your statistics about those who are unable to afford transportation, and must arrive on foot, in our cruel winter weather. Obviously, with so many coming to you with difficulty, this is the logical choice.

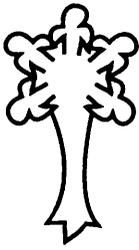
I compliment you for the authenticity that arises from your January letter. It reveals the astounding statistics about the occurrence of the elderly living in our "quartier", and the numbers among them that live alone. In addition, we have to be aware that about 22% of the population have problems of mobility.

It was a pleasure to meet with you and your staff. I look forward to continued collaboration towards the success of these initiatives. In that regard, please do not hesitate to call me, if I can be of assistance.

Sincerely yours,

Jim Tremain, President
 Residence - 739-7505

Cc: Fonds Fonciers
 David Woodsworth



École Notre-Dame-de-Grâce
5435, avenue Notre-Dame-de-Grâce
Montréal (Québec) H4A 1L2
Téléphone : (514) 596-5676
Télécopieur : (514) 596-5679

Le 17 juin 2003

A qui de droit,

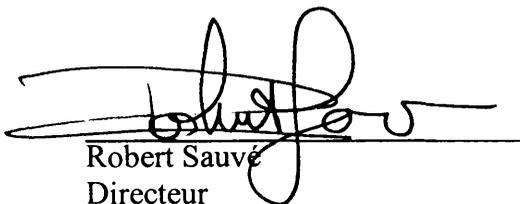
Chère madame / Cher monsieur,

Le conseil d'établissement et la direction de l'école Notre-Dame-de-Grâce félicitent les membres du groupe de travail et la Société immobilière du Canada d'avoir réussi à obtenir un consensus communautaire sur l'utilisation future et le re-développement de Benny Farm.

La vision collective qui ressort dans l'entente établie par le groupe de travail et la Société Immobilière du Canada est basée sur des principes qui visent à promouvoir et à opérationnaliser le développement « d'une communauté en santé ». Cette communauté sera axée sur les individus et aura pour but de répondre aux besoins de ceux qui ont le plus de difficultés à avoir accès à un logement abordable et / ou à des soins de santé et des services sociaux.

À notre avis, pour assurer une accessibilité optimale, il est essentiel de placer le CLSC sur le site au coin du boulevard Cavendish et de l'avenue Monkland. En étant situé à ces coins de rues, le CLSC sera prêt des lignes d'autobus Nord / Sud et Est / Ouest. Il deviendra donc plus facile de s'y rendre pour les familles qui, pour des raisons financières, n'ont pas d'autre choix que celui d'utiliser le transport en commun. Il sera également plus sécuritaire et plus pratique pour les familles et les jeunes qui se rendront au CLSC à pied de traverser la rue au coin de Cavendish et Monkland. Les parents et les enfants qui viennent en voiture pourront avoir accès au CLSC par l'axe principal nord-sud, au centre même du territoire qu'il dessert. Des espaces de stationnement sont également prévus pour eux.

Nous appuyons la mise sur pied de toutes les recommandations du groupe de travail qui visent à répondre aux besoins et aux attentes de ceux qui, au sein de la population de NDG et de Montréal Ouest, sont les plus vulnérables. Nous appuyons donc fortement la relocalisation du CLSC NDG / MTL-O sur un site qui sera plus pratique et plus accessible pour tous les résidents, y compris nos étudiants et leurs parents.



Robert Sauvé
Directeur
École Notre-Dame-de-Grâce



Allan Joli-Coeur
Président du C.É.
École Notre-Dame-de-Grâce



**Commission
scolaire
de Montréal**



Extra Miles...

Senior Visiting Program

88 Ballantyne Ave. N. Montreal West Qc H4X 2B8

Tel.: (514) 482-3210 Fax: (514) 482-1177

February 12th, 2001.

Mme Sylvie Archambault
Vice-President, Real Estate, Eastern Region
Canada Lands Company
800 René-Lévesque Blvd. West, Suite 1100
Montreal, Quebec, H3B 1X9

Dear Mme Archambault:

On behalf of Extra Miles Senior Visiting Program, we congratulate the Benny Farm 2000 group regarding the initiative being taken to redevelop Benny Farm to meet the needs of the NDG population that has difficulty in gaining access to affordable housing and accessible health and social services. This initiative, we gather, is based on a vision that is shared by different local group and organizations and plans to mobilize around the needs of the NDG population specifically young families, seniors and individuals with reduced mobility.

We also understand that the relocation of the CLSC NDG/MLT-0 on the Benny Farm site, at the corner of Monkland Avenue and Cavendish Boulevard, has been part of the discussion since the early 90s. The basic thrust of the CLSC's decision to move to this location at Benny Farm next to the Bus Stops of the north/south and east/west bus routes is based on the CLSC's determination to ensure geographical and physical accessibility for individuals with reduced mobility and for mothers travelling with their babies and baby carriages. For these residents of NDG and Montreal West who have to walk or depend on public transportation, access to the CLSC gets more difficult and challenging particularly throughout the harsh winter months. Undeniably, improved access to CLSC services can only bring positive effects to our community as more people would find it easier to avail themselves of primary health care, social services, community and volunteer-based programs.

Considering that the Benny Farm redevelopment processes are guided by key principles that are meant to promote a community response to the needs of those who experience difficulty in gaining affordable family housing and accessible health and social services, we find that the CLSC's decision to relocate at this location on the Benny Farm site is in line with these principles and in the best interest of the population of NDG and Montreal West.

In brief, we trust that the utmost attention will be given to the needs and expectations of these vulnerable segments of the population of NDG and

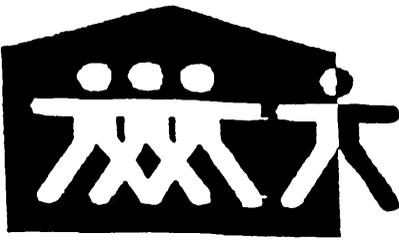
Montreal West United Church

Extra Miles...

Senior Visiting Program

88 Ballantyne Ave. N. Montreal West Qc H4X 2B8

Tel.: (514) 482-3210 Fax: (514) 482-1177



continued...

Montreal West and accordingly, we support the CLSC's plan to maximize its accessibility by relocating on Benny Farm at the corner of Monkland Avenue and Cavendish Boulevard.

Yours truly,

A handwritten signature in cursive script that reads "Christine Laberge".

Christine Laberge
Program Coordinator
Extra Miles Senior Visiting Program

c.c. Mrs. Marlene Jennings
MP, Lachine/NDG
6332 Sherbrooke St. West, Suite 204
Montreal, Quebec, H4B 1M7

Mrs. Jean Caplan
President, CLSC NDG/MTL-0
2525 Cavendish Blvd., Suite 110
Montreal, Quebec, H4B 2Y4

Mme Sylvie Archambault
Vice-President, Real Estate, Eastern Region
Canada Lands Company
800 René-Lévesque Blvd West, Suite 1100
Montreal, Quebec, H3B 1X9

Dear Mme Archambault,

L'age d'or de St. Raymond

On behalf of we congratulate the Benny Farm 2000 group regarding the initiative being taken to redevelop Benny Farm to meet the needs of the NDG population that has difficulty in gaining access to affordable housing and accessible health and social services. This initiative, we gather, is based on a vision that is shared by different local groups and organizations and plans to mobilize around the needs of the NDG population, specifically young families, seniors and individuals with reduced mobility.

We also understand that the relocation of the CLSC NDG/MTL-O on the Benny Farm site, at the corner of Monkland Avenue and Cavendish Boulevard, has been part of the discussion since the early 90s. The basic thrust of the CLSC's decision to move to this location at Benny Farm next to the bus stops of the north/south and east/west bus routes is based on the CLSC's determination to ensure geographical and physical accessibility for individuals with reduced mobility and for mothers travelling with their babies and baby carriages. For these residents of NDG and Montreal West who have to walk or depend on public transportation, access to the CLSC gets more difficult and challenging particularly throughout the harsh winter months. Undeniably, improved access to CLSC services can only bring positive effects to our community as more people would find it easier to avail themselves of primary health care, social services, community and volunteer-based programs.

Considering that the Benny Farm redevelopment processes are guided by key principles that are meant to promote a community response to the needs of those who experience difficulty in gaining affordable family housing and accessible health and social services, we find that the CLSC's decision to relocate at this location on the Benny Farm site is in line with these principles and in the best interest of the population of NDG and Montreal West.

In brief, we trust that the utmost attention will be given to the needs and expectations of these vulnerable segments of the population of NDG and Montreal West and accordingly, we support the CLSC's plan to maximize its accessibility by relocating on Benny Farm at the corner of Monkland Avenue and Cavendish Boulevard.

Yours truly,

Marie Calafino, President

cc Mrs. Marlene Jennings
MP, Lachine/NDG
6332 Sherbrooke St. West, Suite 204
Montreal, Quebec, H4B 1M7

Mrs. Jean Caplan
President, CLSC NDG/MTL-O
2525 Cavendish, Suite 110
Montreal, Quebec, H4B 2Y4



cc info
Pelateau ✓

Mme Sylvie Archambault
Vice-Présidente, Immeubles, Région Est
Société Immobilière du Canada
800 René-Lévesque Blvd. Ouest, Suite 1100
Montréal, Québec, H3B 1X9

Chère Madame,

De la part de Montreal West 50+ Travel Club, nous félicitons le groupe Benny Farm 2000 de l'initiative actuelle entreprise pour re développer Benny Farm afin de répondre aux besoins de la population de NDG éprouvant des difficultés à trouver des logements abordables et des services sociaux et de santé accessible. Nous pouvons constater que cette initiative est basée sur une vision partagée par différents groupes et organismes communautaires de NDG et qu'elle cherche à concentrer ses efforts sur les besoins de la communauté, notamment, les familles avec des jeunes enfants, les personnes âgées et les individus à mobilité réduite.

Nous sommes conscients que l'emplacement futur du CLSC NDG/MTL-O sur le site Benny Farm, au coin de l'avenue Monkland et le Boulevard Cavendish, a fait objet de nombreuses discussions depuis le début des années 90. La décision de re localiser le CLSC à cet endroit précis de Benny Farm et à côté des arrêts d'autobus sur les routes nord/sud et est/ouest des circuits d'autobus est fondé sur la préoccupation du CLSC d'assurer un accès géographique et physique a ces individus avec mobilité réduite, pour les mères qui voyageant avec leurs bébés et des poussettes. Pour les habitants de NDG et Montréal Ouest qui doivent se rendre à pied ou d'utiliser le transport en commun, l'accès au CLSC devient plus ardu dans les conditions hivernales. Certainement, l'amélioration de l'accès aux services du CLSC ne peut apporter que de résultats positifs à la communauté en permettant la possibilité aux plus grands nombres des personnes de bénéficier des services de santé de première ligne, des services sociaux et des activités offertes par des programme bénévoles et communautaires.

Étant donné que le processus de développement de Benny Farm est guidé par des principes de base qui encouragent une réponse communautaire aux besoins de ceux qui éprouvent des difficultés à trouver des logement abordables ainsi que des services de santé et des services sociaux accessibles, nous soulignons que la décision prise par le CLSC par rapport l'emplacement futur sur le site de Benny Farm est non seulement en accord avec ces principes de base mais aussi une approche qui peut bonifier l'intérêt commun de la communauté.

Pour terminer, nous soulignons que nous sommes confiants que la plus haute importance sera accordée aux besoins et aux attentes de la population la plus vulnérable et ainsi, nous donnons notre appui au projet d'implantation du CLSC sur le site Benny Farm et plus spécifiquement au coin de l'avenue Monkland et du boulevard Cavendish afin de maximiser l'accessibilité de ses services.

Nous vous prions d'accepter, Madame, l'expression de nos salutations distingués.

Irène Lahale
 Directrice associée des Services Communautaires.

CC Mme Marlene Jennings
 Députée fédérale-Lachîne / NDG

Mme Jean Caplan
 Présidente
 CLSC NDG / MTL-O

50 sud, avenue Westminster, Montréal-Ouest, Québec, H4X 1Y7 Téléphone: (514) 481-8125 Télécopieur: (514) 481-4554
 50 Westminster Avenue South, Montreal West Quebec H4X 1Y7 Telephone: (514) 481-8125 Fax: (514) 481-4554

2747

ESPOIR NOUVEAU POUR PERSONNES ÂGÉES
NEW HOPE SENIOR CITIZEN'S CENTRE

2225 ave Regent, Montréal, Québec, H4A 2R2
(514) 484-0425

1 février, 2001

Mme Sylvie Archambault
Vice-Présidente, Immeubles, Région Est
Société Immobilière du Canada
800 René-Levesque Blvd, Ouest, Suite 1100
Montréal, Québec, H3B 1X9

Chère Madame,

De la part du Centre Espoir Nouveau pour Personnes Âgées, nous félicitons le groupe Benny Farm 2000 de l'initiative actuelle entreprise pour redévelopper Benny Farm afin de répondre aux besoins de la population de NDG éprouvant des difficultés à trouver des logements abordables et des services sociaux et de santé accessible. Nous pouvons constater que cette initiative est basée sur une vision partagée par différents groupes et organismes communautaires de NDG et qu'elle cherche à concentrer ses efforts sur les besoins de la communauté, notamment, les familles avec des jeunes enfants, les personnes âgées et les individus à mobilité réduite.

Nous sommes conscients que l'emplacement futur du CLSC NDG/MTL-O sur le site Benny Farm, au coin de l'avenue Monkland et le boulevard Cavendish, a fait objet de nombreuses discussions depuis le début des années 90. La décision de relocaliser le CLSC à cet endroit précis de Benny Farm et à côté des arrêts d'autobus sur les routes nord/sud et est/ouest des circuits d'autobus est fondé sur la préoccupation du CLSC d'assurer un accès géographique et physique à ces individus avec mobilité réduite, pour les mères qui voyagent avec leurs bébés et des poussettes. Pour les habitants de NDG et Montréal Ouest qui doivent se rendre à pied ou d'utiliser le transport en commun, l'accès au CLSC devient plus ardu dans les conditions hivernales. Certainement, l'amélioration de l'accès aux services du CLSC ne peut apporter que des résultats positifs à la communauté en permettant la possibilité aux plus grands nombres des personnes de bénéficier des services de santé de première ligne, des services sociaux et des activités offertes par des programmes bénévoles et communautaires.

Étant donné que le processus de re-développement de Benny Farm est guidé par des principes de base qui encouragent une réponse communautaire aux besoins de ceux qui éprouvent des difficultés à trouver des logements abordables ainsi que des services de santé et des services sociaux accessibles, nous soulignons que la décision prise par le CLSC par rapport l'emplacement futur sur le site de Benny Farm est non seulement en accord avec ces principes de base mais aussi une approche qui peut bonifier l'intérêt commun de la communauté.

Pour terminer, nous soulignons que nous sommes confiants que la plus haute importance sera accordée aux besoins et aux attentes de la population la plus vulnérable et ainsi, nous donnons notre appui au projet d'implantation du CLSC sur le site Benny Farm et plus spécifiquement au coin de l'avenue Monkland et du boulevard Cavendish afin de maximiser l'accessibilité de ses services.

Nous vous prions d'accepter, Madame l'expression de nos salutations distinguées.


Diane Doonan, Directress


June Quinn, Présidente,
Conseil d'Administration

CC: Mme Marlene Jennings
Députée fédérale - Lachine/NDG
6332, rue Sherbrooke Ouest, Suite 204
Montréal, Québec, H4B 1M7

Mme Jean Caplan
Présidente
CLSC NDG/MTL-O
2525 Cavendish, Bureau 110
Montréal, Québec, H4B 2Y4



**Service d'Aide Communautaire et de Liaison pour
Immigrants de Notre-Dame-de-Grâce**

6575, Avenue Somerled, Suite 201, Montréal, Qc, H4V 1T1

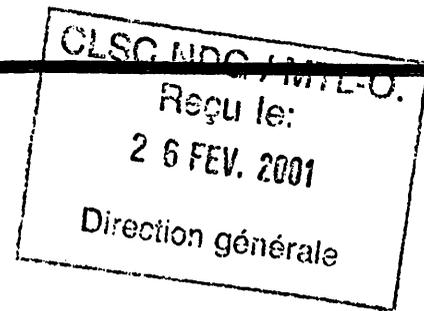
Tél : (514) 486-2696

Fax: (514) 486-4218.

cc: mtluf

⇒ Mme Sylvie Archambault
Vice-Présidente, Immeubles, Région Est
Société Immobilière du Canada
800 René-Levesque Blvd. Ouest, Suite 1100
Montréal, Québec, H3B 1X9

Copie.



Chère Madame,

S.A.C.L.I.

De la part de**N.D.G.**, nous félicitons le groupe Benny Farm 2000 de l'initiative actuelle entreprise pour re développer Benny Farm afin de répondre aux besoins de la population de NDG éprouvant des difficultés à trouver des logements abordables et des services sociaux et de santé accessible. Nous pouvons constater que cette initiative est basée sur une vision partagée par différents groupes et organismes communautaires de NDG et qu'elle cherche à concentrer ses efforts sur les besoins de la communauté, notamment, les familles avec des jeunes enfants, les personnes âgées et les individus à mobilité réduite.

Nous sommes conscients que l'emplacement futur du CLSC NDG/MTL-O sur le site Benny Farm, au coin de l'avenue Monkland et le boulevard Cavendish, a fait objet de nombreuses discussions depuis le début des années 90. La décision de re localiser le CLSC à cet endroit précis de Benny Farm et à côté des arrêts d'autobus sur les routes nord/sud et est/ouest des circuits d'autobus est fondé sur la préoccupation du CLSC d'assurer un accès géographique et physique a ces individus avec mobilité réduite, pour les mères qui voyageant avec leurs bébés et des poussettes. Pour les habitants de NDG et Montréal Ouest qui doivent se rendre à pied ou d'utiliser le transport en commun, l'accès au CLSC devient plus ardu dans les conditions hivernales. Certainement, l'amélioration de l'accès aux services du CLSC ne peut apporter que des résultats positifs à la communauté en permettant la possibilité aux plus grands nombres des personnes de bénéficier des services de santé de première ligne, des services sociaux et des activités offertes par des programmes bénévoles et communautaires.

Étant donné que le processus de re-développement de Benny Farm est guidé par des principes de base qui encouragent une réponse communautaire aux besoins de ceux qui éprouvent des difficultés à trouver des logements abordables ainsi que des services de santé et des services sociaux accessibles, nous soulignons que la décision prise par le CLSC par rapport l'emplacement futur sur le site de Benny Farm est non seulement en accord avec ces principes de base mais aussi une approche qui peut bonifier l'intérêt commun de la communauté.

Pour terminer, nous soulignons que nous sommes confiants que la plus haute importance sera accordée aux besoins et aux attentes de la population la plus vulnérable et ainsi, nous donnons notre appui au projet d'implantation du CLSC sur le site Benny Farm et plus spécifiquement au coin de l'avenue Monkland et du boulevard Cavendish afin de maximiser l'accessibilité de ses services.

Nous vous prions d'accepter, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

**S.A.C.L.I.
N.D.G.**

le 22.02.2001

⇒ CC. Mme Marlene Jennings
Députée fédérale - Lachine/NDG
6332, rue Sherbrooke Ouest, Suite 204
Montréal, Québec, H4B 1M7

⇒ Mme Jean Caplan
Présidente
CLSC NDG/MTL-O
2525. Cavendish Bureau 110



8-2-01

Mme. Sylvie Archambault
Vice- President, Real Estate, Eastern Region
Canada Lands Company
800 René Levesque Blvd. West, Suite 1100
Montreal, Quebec
H3B 1X9

Dear Mme Archambault,

On behalf of Women AWARE/ Femmes averties, we congratulate the Benny Farm 2000 group regarding the initiative being taken to redevelop Benny Farm to meet the needs of the NDG population that has difficulty in gaining access to affordable housing and accessible health and social services. This initiative, we gather, is based on a vision that is shared by different local groups and organizations and plans to mobilize around the needs of the NDG population, specifically young families, seniors and individuals with reduced mobility.

We also understand that the relocation of the CLSC NDG/MTL-O on the Benny Farm site, at the corner of Monkland Avenue and Cavendish Boulevard, has been part of the discussion since the early 90's. The basic thrust of the CLSC's decision to move this location at the Benny Farm next to the bus stops of the north/south and east/west bus routes is based both on the CLSC's determination to ensure geographical and physical accessibility got individuals with reduced mobility and for mother's traveling with their babies and baby carriages. For these reasons the residents of NDG and Montreal West who have to walk or depend on public transportation, access to the CLSC gets more difficult and challenging particularly throughout the harsh winter months. Undeniably, improved access to CLSC services can only bring positive effects to our community, as more people would find it easier to avail themselves of primary health care, social services, community and volunteer-based programs.

AWARE is a self/help/advocacy group supported by the
Femme avertie est un groupe d'entraide et de défense des droits appuyé par le



Considering that the Benny Farm redevelopment processes are guided by key principles that are meant to promote a community response to the needs of those who experience difficulty in gaining affordable family housing and accessible health and social services, we find that the CLSC's decision to relocate in the Benny Farm site is in line with these principles and in the best interest of the population of NDG and Montreal West.

In brief, we trust that the utmost attention will be given to the needs and expectations of these vulnerable segments of the population of NDG and Montreal West and accordingly, we support the CLSC's plan to maximize its accessibility by relocating on Benny Farm at the corner of Monkland Avenue and Cavendish Boulevard.

Yours truly,


President - Women AWARE

cc

**Mrs. Marleen Jennings
MP, Lachine/NDG
6332 Sherbrooke St. W Suite 204
Montreal, Quebec
H4B 1M7**

**Mrs. Jean Caplan
President, CLSC NDG/MTL-O
2525 Cavendish Blvd. Suite 110
Montreal, Quebec
H4B 2Y4**

**MAXIMIZING THE
AUTONOMY OF
THE RESIDENTS
OF BENNY FARM:**

PRINCIPLES AND RECOMMENDATIONS FOR REDEVELOPMENT

**Centre local de services communautaires
Notre-Dame-de-Grâce/Montréal-Ouest**

2525, boul. Cavendish, bureau 110

Montréal, (Québec)

H4B 2Y4

Téléphone : (514) 485-1670

Télécopieur : (514) 485-6406

INTRODUCTION

"The primary interest of seniors is to continue to live independently in the community and preferably in their own homes."

- "Listen to Me"; (NACA) National Advisory Council on Aging, 1988.

Health and Social Services provided by CLSC's are an important part of the support required for people, and seniors in particular, to continue living independently in the community. But homecare is most efficient in a context where housing, security, environment and community life are also adapted to the needs of a population subject to progressive losses of autonomy. Many seniors reluctantly turn to institutions when they feel that decreasing autonomy is making it more difficult to continue living in their natural setting. Housing and the surrounding environment can play a key role in preventing or delaying the institutionalization of elderly people (Renaud,1989). They can also contribute greatly to slowing the process of decreasing autonomy. This was best illustrated by representatives of non-profit housing projects for seniors, at a forum held in Montreal in November of 1991. They offered the following comments:

"il y a une reprise marquée de l'autonomie de certaines personnes âgées en raison de l'absence de barrières architecturales. On remarque également que les personnes âgées ont moins recours aux services du CLSC et se sentent moins seules. Plusieurs ont diminué leur consommation de médicaments. Les personnes âgées sont plus fières de leur logement et plus préoccupées par leur aspect personnel." ¹

For the veterans of Benny Farm, minor obstacles in years past have become today's major barriers to independent living. Three-floor walk-ups, absence of entrance foyers, narrow hallways, small kitchens and bathrooms, insulation and acoustics are but some of the obstacles that make daily activities increasingly difficult to accomplish. There are close to 700 residents and the average age is 70. Over 100 are receiving some form of homecare either through the services of the Department of Veterans Affairs or the CLSC.

There now exists an opportunity to change this situation. Central Mortgage and Housing Corporation proposes a redevelopment project that will provide new barrier-free housing for the present residents of Benny Farm.

Given a choice, most elderly would rather remain in the same housing regardless of their decreasing autonomy (UNFOHLM,1987). When this is not possible and they are required to move either to a new or renovated unit adapted to their needs, their only consolation is the hope that they will not have to move again.

MAXIMIZING THE AUTONOMY OF THE RESIDENTS OF BENNY FARM:

PRINCIPLES AND RECOMMENDATIONS FOR REDEVELOPMENT

The CLSC believes that:

- **as long as institutionalization is not required, everything should be done to keep seniors autonomous and active within the community;**
- **to avoid any premature institutionalization, all necessary adaptations must be provided in each housing unit;**
- **everything should be done to encourage interaction between the residents of Benny Farm and the larger community of N.D.G.**

For a global approach to the planning of a housing alternative for the present residents of Benny Farm, the CLSC considers it important to deal with the following:

1 - Support to the residents during redevelopment.
2 - Adaptability of the redeveloped units and the buildings.
3 - Adaptations for the present residents.
4 - Common spaces for community life and activities.
5 - Outdoor spaces.
6 - Security.
7 - Accessibility and interaction with the larger community.
8 - Composition of population for the balance of the project.

1 - SUPPORT TO THE RESIDENTS DURING REDEVELOPMENT

Many residents of Benny Farm favor moving into a new adapted apartment, some do not, and others don't know. What is common to all is that any redevelopment, whether it is renovation or demolition and reconstruction, will be a trying experience. The uncertainty of what lies ahead and its effect on seniors will have to be dealt with.

Living on or near a construction site is difficult to bare for anyone and for seniors in particular.

On Benny Farm there will be multiple comings and goings of workers and equipment. There will be considerable noise and pollution. The residents are likely to experience an increase in stress and anxiety, as well as confusion and insecurity. The moving, once the construction is finished, will also be quite difficult for many of the residents.

RECOMMENDATIONS:

- that a committee be formed with the participation of the developer, representatives of the residents, community organizations, and institutions to ensure continued information, consultation and support to the residents as the project unfolds;
- that barriers be installed around the construction site to reduce noise and pollution;
- that both human and financial resources be provided for moving into the new units;
- that psychological support be provided during the moving process.

2 - ADAPTABILITY OF THE REDEVELOPED UNITS AND THE BUILDINGS

The best concepts that presently exist to provide adapted housing are barrier-free and universal design housing (Rodriguez,1992). Although the applications may vary from one developer to another, the concepts remain much the same. Barrier-free design is generally described as an environment containing no architectural, design or psychological features that might prevent anyone, able-bodied or impaired, from using the environment to the fullest of his or her capabilities (NACA,1988).

Two interesting examples are les Habitations Perras and Quesnel, both built and managed by Société Logique, a non-profit corporation based in Montreal. These projects have demonstrated that universally accessible and barrier-free housing do not necessarily cost more to build and units are planned for easy adaptation to decreasing autonomy. (ex. reinforced walls for the future installation of grab bars).

RECOMMENDATION:

- that universal or barrier-free design be used in the architectural plans of the redevelopment.

3 - ADAPTATIONS FOR THE PRESENT RESIDENTS

A certain number of residents presently have or may develop physical or psychological impairments which require specific adaptations. Barrier-free housing is built so that adaptations can easily be installed when required, but does not necessarily provide all the adaptations. (ex. single arm control faucets, visual alarms, visual doorbells, etc.)

RECOMMENDATION:

- that residents be evaluated for specific adaptations that would be installed before they move in.

4 - COMMON SPACES FOR COMMUNITY LIFE AND ACTIVITIES

To prevent the isolation of residents, many projects have created common spaces where seniors can congregate, work together and participate in different activities. La Maison des Aînés in La Petite Patrie, a community in the east end of Montreal, is a good example of this. The project has 45 units, which are destined for seniors with some loss of autonomy, seniors who would have sought residence in a reception center. In addition to the units the building has a dining hall for sixty people, a kitchen with industrial equipment, an activities room, a common multi-purpose room, a laundry room and a storage room.

Each floor has a rest area where people can gather in small groups. The common spaces are all architecturally accessible, well equipped and attractive, making it easy to bring people to participate in community life. As a result there is no shortage of activities or participation. The rooms are always filled and there is a good sense of community amongst the residents.

RECOMMENDATIONS:

- that each building be equipped with common spaces, including, on the ground floor, a kitchen and dining hall, bathrooms and rest areas;
- that each building also be equipped with activity rooms and equipment storage space;
- that each building have rest areas on each floor;
- that one building be equipped with a larger hall, a fully equipped kitchen, an activities room, a multi-purpose room, a cloakroom, bathrooms and a storage room, permitting residents from several buildings to congregate indoors as well as for activities involving the larger community.

5 - OUTDOOR SPACES

Outdoor space, in many urban projects, is a rare commodity and those who do have it often do not organize it in a way which attracts the seniors. Green spaces, walkways, planters, outdoor games, patios, and outdoor furniture are all desired but careful consideration must be given to the way they are set up. Both the distance to cover and the fear of falling are important considerations for the elderly before going out. They will also consider the quality and comfort of their destination as well as environmental factors such as wind, heat, cold, and light. (Lovering, Bite, Fischer, 1983)

Green spaces require both sunny and shady areas with comfortable outdoor furniture. Many seniors congregate in rest areas where they have a view on a park, a garden or community activities. Some prefer the intimacy of closed patios where small groups can assemble while others prefer open areas with a view of the comings and goings of friends and neighbours. Walkways that are not slippery when wet and that have smooth surfaces and provide the shortest route to their destination encourage seniors to come out.

Solariums filled with plants and flowers are very popular among seniors. Community gardens cater well to the more physically capable and raised planters around community gardens and close to buildings attract seniors who are less capable of stooping to manage their gardens.

A rare insight into landscaping for senior housing is available in research form entitled "Problems of Outdoor Spaces for the Elderly" by Mary Jane Lovering, Inese Bite and Dr. Linda Fischer.

RECOMMENDATIONS:

- that all walkways be wide, smooth, slip proof, and planned for easy year-round access between buildings;
- that both a community garden and planters be installed;
- that wind barriers such as hedges be put up throughout the site;
- that both shady and sunny areas with comfortable outdoor furniture be set-up in places with an interesting view, i.e., overlooking a park.

6 - SECURITY

Security is a major concern for senior citizens. With reassurance that at any time of day or night emergency assistance is available, confidence to perform many of the daily activities they would otherwise fear to do, increases. Security then has the effect of encouraging them to be autonomous.

Some projects across Canada are equipped with Emergency Response Systems used to link people in their homes to a central monitoring agency. (Rodriguez, 1992) But most major projects have 24 hour security provided by either live-in custodians or central security posts situated in one of the buildings.

RECOMMENDATIONS:

- that security be provided 24 hours a day;
- that security be provided by live-in custodians;
- that frail residents obtain access to an emergency response system.

7 - ACCESSIBILITY AND INTERACTION WITH THE LARGER COMMUNITY

Two points may be made regarding interaction with the larger community. Gaining support from the local residents is important and should be part of the process (Murray,1988). This support can usually be obtained by demonstrating how the project can benefit the balance of the community. The openness of the project to participation and sharing of facilities has been known to facilitate acquiring the support of local residents.

Residents must also have access to the rest of the community, its' services and organizations. Adequate landscaping that does not create barriers to transportation or to other services in the community will facilitate this access.

RECOMMENDATIONS:

- that the landscaping provide easy access to and from the buildings in the project and the balance of the community, by creating the shortest routes to bus stops and surrounding services.

8 - COMPOSITION OF POPULATION FOR THE BALANCE OF THE PROJECT

The redevelopment of Benny Farm is an excellent opportunity for the creation of a safe and adapted environment for the veterans presently residing in the project. It is also an opportunity to develop new housing for a mixture of people reflective of the population of Notre Dame de Grâce.

Apart from the veterans still awaiting housing, there are, on the waiting list for low cost housing with the City of Montreal, both seniors and families of low income. Numerous young couples and families are seeking affordable first homes. A study produced by La Société d'Habitation du Québec in 1990 shows that Notre Dame de Grâce is the highest ranking community for the annual number of conversions to undivided co-ownership (Sénécal, Tremblay, Teufel). There is clearly a need for new housing and there is a good mixture of population to cater to. Benny Farm has the potential to respond well to this need.

RECOMMENDATION:

- that the part of Benny Farm redeveloped for the veterans be permanently reserved for people requiring barrier-free housing;
- that additional housing be developed for a mixed population reflective of the balance of the general population of Notre-Dame-de-Grâce.

LIST OF RECOMMENDATIONS

PLANNING STAGE

- that universal or barrier-free design be used in the architectural plans of the redevelopment;
- that residents be evaluated for specific adaptations that would be installed before they move in;
- that each building be equipped with common spaces, including, on the ground floor, a kitchen and dining hall, bathrooms and rest areas;
- that each building also be equipped with activity rooms and equipment storage space;
- that each building have rest areas on each floor;
- that one building be equipped with a larger hall, a fully equipped kitchen, an activities room, a multi-purpose room, a cloakroom, bathrooms and a storage room, permitting residents from several buildings to congregate indoors as well as for activities involving the larger community;
- that all walkways be wide, smooth, slip proof and be planned for easy year-round access to other buildings;
- that both a community garden and planters be installed;
- that wind barriers such as hedges be put up throughout the site;
- that both shady and sunny areas with comfortable outdoor furniture be set-up in places with an interesting view, i.e., overlooking a park;
- that the landscaping provide easy access to and from the buildings in the project and the balance of the community, by creating the shortest routes to bus stops and surrounding services;
- that the part of Benny Farm redeveloped for the veterans be permanently reserved for people requiring barrier-free housing;
- that additional housing be developed for a mixed population reflective of the general population of Notre Dame de Grâce.

DEVELOPMENT STAGE

- that barriers be installed around the construction site to reduce noise and pollution;
- that a committee be formed with the participation of the developer, community organizations, and institutions to ensure continued information, consultation and support to the residents as the project unfolds.

RELOCATION STAGE

- that security be provided 24 hours a day;
- that security be provided by live-in custodians;
- that frail residents obtain access to an emergency response system;
- that both human and financial resources be provided for moving into the new units;
- that psychological support be provided during the moving process.

Benny Farm - Community Roundtable

Guiding principles:*

The document titled *A Maximizing the Autonomy of the Residents of Benny Farm: Principles and Recommendations for Redevelopment* submitted by the CLSC in January 1993 included the following observations: *A Health and Social Services provided by CLSC=s are an important part of the support required for people, and seniors in particular, to continue living independently in the community*. Further to the principles the CLSC outlined concerning housing for the residents of Benny Farm, the organization also drew the attention of decision makers to the importance of examining questions of *Aaccessibility and interaction with the larger community*, and the *Acomposition of population for the balance of the project*.

The CLSC continues to recognize that the anticipated redevelopment activities at Benny Farm offer significant opportunities to go beyond >housing= and to strive towards the building of a healthy community by implementing development paradigms that are people focussed and inclusive. Within this broad framework, the CLSC recommends that the redevelopment plans for Benny Farm be established within the following guiding principles*:

- meet some of the needs of that segment of the population that has the greatest difficulty in gaining access to affordable housing and health and social services;
- incorporate design provisions that enable occupants, particularly seniors and persons living with an incapacity, to live at home over their lifetime ;
- address the housing needs of the physically disadvantaged to enable them to live independently in a community setting without being marginalised;
- represent a wide variety of households reflective of the larger NDG community by promoting different tenure types and different levels of affordability while respecting the need for a balance in land use and composition of residents;

foster a sense of security, belonging and social connectedness and interaction with the larger community.

- assure the financial viability and sustainability of on site projects and programs;

* *These principles refer to the concept of Universal Design which A...is based on the premise that a well- designed environment addressing the needs of people with disabilities can also be a better environment for everyone. Widespread adoption of this approach would provide people with disabilities with increased opportunities to live independently in homes that look no different from any others.* *HOUSING CHOICES for Candians with*

Disabilities, CMHC, 1992.

These principles reflect the CLSC's insight into the diverse health, social and economic challenges faced by the community it serves as well as the CLSC's preoccupation to stimulate a community response that is equitable and empowering so that people with different psycho social and physical capacities have equal opportunities in choosing where they wish to live.

Within the broad principles stipulated above, the CLSC further advocates that the Benny Farm redevelopment plans and designs must:

§ **INCORPORATE:**

- an appropriate number of barrier free housing units harmoniously integrated in the overall architectural plans;
- an appropriate number of universally accessible housing units in each of the tenure types;
- an appropriate number of barrier free housing units in each building of three or more levels of dwelling ;
- universally accessible facilities in all tenure types that have common spaces;

universally accessible public areas, outdoor spaces, walkways, rest areas that are safe, secure and offer a range of options for residents for informal interaction, outdoor individual and community activities and also enable all residents to participate without being hindered by physical, social and psychological barriers

- the guiding principles in the planning and execution of development projects.

§ **PROMOTE:**

the development of accessible health and social services, cultural and recreational resources (e.g. Day care; Day or Activity Centre for the elderly, etc.) that are complementary to existing facilities that are already easily accessible and that can benefit the present and future Benny Farm residents as they go through different life stages (households with young children to households with an elderly) as well as residents in the surrounding neighbourhood.

CARTE DE TERRITOIRE NDG/MONTRÉAL-OUEST

Direction de la santé publique de Montréal-Centre

Accueil

Index du site

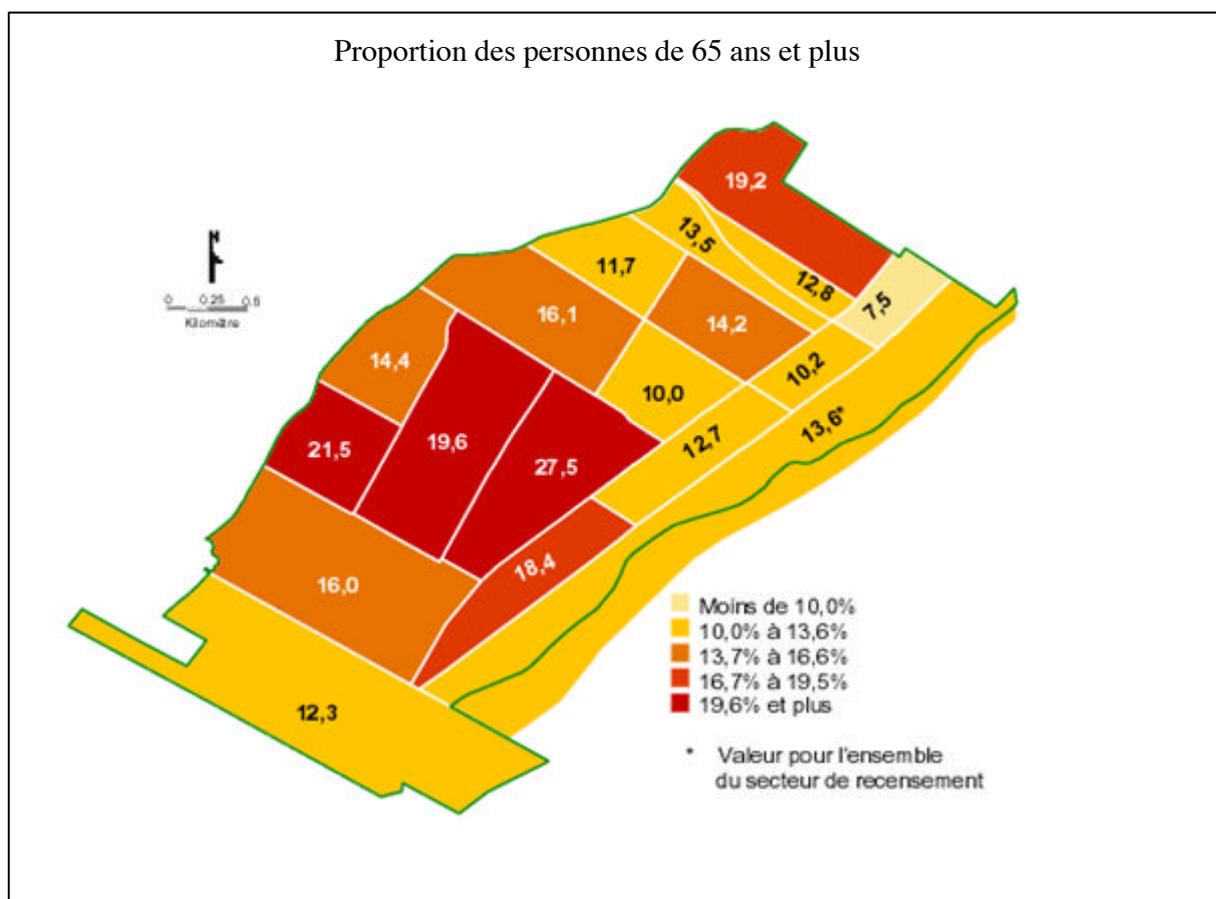
Contactez-nous



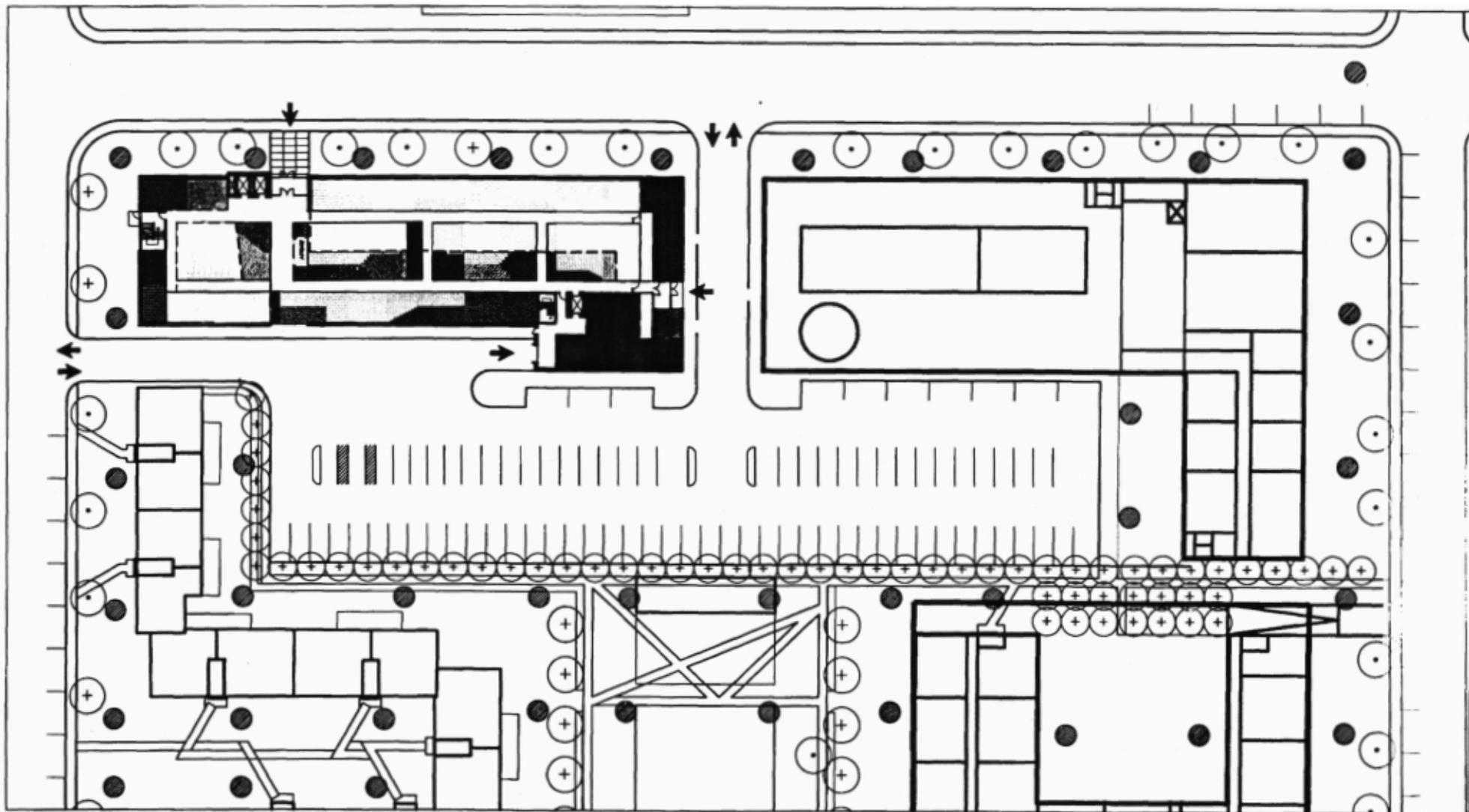
Statistiques

CLSC NDG/MONTRÉAL-O

Cartes par secteur de recensement



- Le secteur de recensement #99 a le plus haut taux de personne âgées (27.5%) de tous les 13 secteurs de recensement dans le territoire du CLSC NDG/MTL-O
- Les secteurs de recensement traversant le boul. Cavendish sont les secteurs qui ont en général le plus de personnes âgées dans le territoire.



CLSC NOTRE-DAME-DE-GRÂCE/MONTRÉAL OUEST

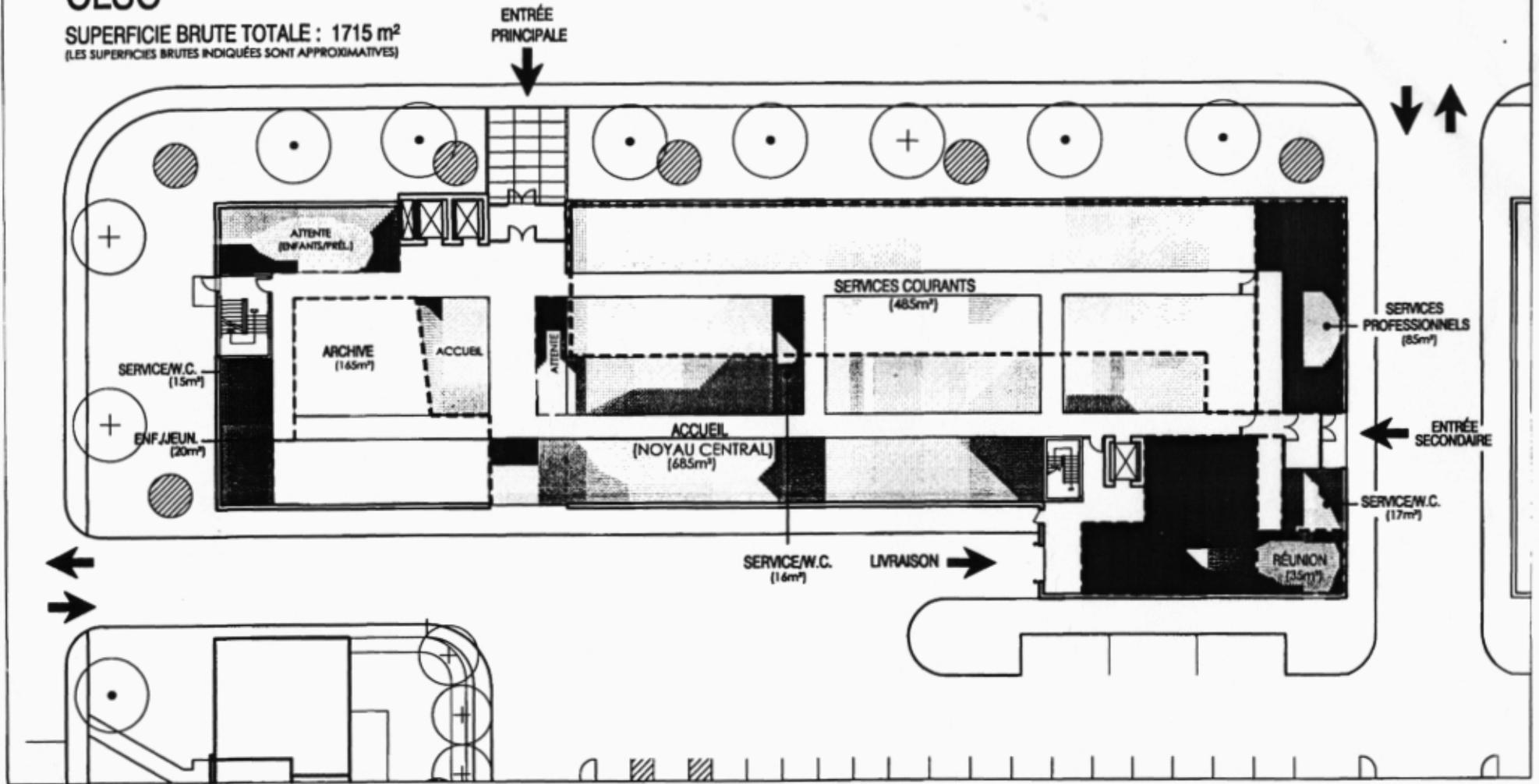
PLAN DE SITUATION

1:500
19 SEPTEMBRE 02

BISSON
ET ASSOCIÉS
ARCHITECTES

CLSC

SUPERFICIE BRUTE TOTALE : 1715 m²
(LES SUPERFICIES BRUTES INDICUÉES SONT APPROXIMATIVES)



CLSC NOTRE-DAME-DE-GRÂCE/MONTRÉAL OUEST

CROQUIS D'IMPLANTATION

1:250
19 SEPTEMBRE 02

BISSON
ET ASSOCIÉS
ARCHITECTES