



Michael Geller

FELLOWS CORNER

# IDEAS TO PROMOTE HOUSING CHOICE AND AFFORDABILITY

**T**his column benefits from a professional career of more than 50 years devoted to the creation of affordable housing as an architect, planner, real estate consultant, and developer in the public, private, and institutional sectors, as well as concepts proposed in countless newspaper columns dedicated to the topic. I hope you will find these ideas relevant to your communities – regardless of where in Canada you practice.

My passion for this topic dates back to EXPO '67, when Moshe Safdie transformed his 1961 McGill university thesis into Habitat. While his dramatic modular concrete boxes piled upon one another did not result in affordable housing, the project inspired my 1971 thesis, in which I proposed the creation of affordable housing by stacking factory-built modules on vacant properties. The modules would be moved

to another location once the site was up for redevelopment.

While there would be costs associated with their placement and relocation, the capital land cost could be eliminated. My response to those who questioned the logic was to ask whether they were ever taught in a portable classroom!

For years I promoted this concept in newspaper articles and speeches. However, in 2008 I ran for Vancouver City Council and during the campaign, the idea gained currency. I lost the election, but eventually the City of Vancouver agreed to adopt the idea as a housing solution for homeless people, and in 2018 BC Housing, along with CMHC and the City of Vancouver funded a demonstration project. Today, thousands of factory-built modules are being used around the province.

Anyone who has travelled across Canada will have discovered that housing concepts

# IDÉES POUR PROMOUVOIR LE CHOIX ET L'ABORDABILITÉ DU LOGEMENT

DE CÔTÉ DES FELLOWS

**C**ette chronique s'appuie sur les acquis d'une carrière de plus de 50 ans consacrée à la création de logements abordables en tant qu'architecte, urbaniste, consultant immobilier, et promoteur dans les secteurs public, privé et institutionnel. Elle repose aussi sur des concepts proposés dans d'innombrables chroniques de journaux consacrées à ce sujet. J'espère que vous trouverez ces idées pertinentes pour vos communautés, quel que soit l'endroit au Canada où vous exercez votre profession.

Ma passion pour ce sujet remonte à EXPO 67, lorsque Moshe Safdie a donné forme sa thèse universitaire de 1961 à McGill pour créer le complexe Habitat. Si ses spectaculaires boîtes modulaires en béton empilées les unes sur les autres n'ont pas donné lieu à des logements abordables, le projet a inspiré ma thèse de 1971, dans laquelle je proposais de créer des logements abordables en empilant des modules fabriqués en usine sur des terrains vacants. Les modules

seraient déplacés vers un autre endroit une fois le site prêt à être réaménagé.

Bien qu'il y ait des coûts associés à leur installation et à leur relocalisation, le coût d'immobilisation du terrain pourrait être éliminé. Je réponds à ceux qui remettent en question cette logique en leur demandant s'ils ont déjà enseigné dans une classe mobile!

Pendant des années, j'ai promu ce concept dans des articles de journaux et des conférences. Cependant, en 2008, j'ai été candidat au conseil municipal de Vancouver et, pendant la campagne, l'idée a fait son chemin. J'ai perdu l'élection, mais la Ville de Vancouver a fini par accepter d'adopter l'idée comme solution de logement pour les sans-abri et, en 2018, BC Housing, en collaboration avec la SCHL et la Ville de Vancouver, a financé un projet de démonstration. Aujourd'hui, des milliers de modules fabriqués en usine sont utilisés dans toute la province.

Quiconque a voyagé à travers le Canada aura découvert que les concepts de logement courants dans une ville sont presque inconnus dans d'autres...

commonplace in one city are almost unheard of in others.

For example, semi-detached homes are the norm in Toronto and other Canadian neighbourhoods. However, they are rarely, if ever built in Metro Vancouver. Instead, we build duplexes, which are two-unit strata-titled (condominium) buildings. While duplexes allow up-and-down or front-and-back configurations not possible with semi-detached homes, both concepts can provide affordable housing alternatives.

Another example is the rowhouse. In Vancouver, rowhouse developments are always condominiums. But in Toronto and other Canadian cities, 'fee-simple' rowhouses, like semi-detached dwellings, are individually owned. There is sometimes a need for easements to accommodate services or shared parking, but owners do not have a condominium council president telling them what colour to paint their door.

In recent years, we have heard much about 'gentle-density' or 'missing middle' housing. Sometimes this refers to forms of housing between single-family dwellings and apartments. Other times it refers to socio-economic groups not being served by housing programs.

Either way, cities are now coming to the realization that there is a need for more housing choices, like triplexes, fourplexes, or coach houses in established single family neighbourhoods.

Two final thoughts: while alternative housing *forms* can be used to create affordable housing choices, so can alternative *tenures* such as leases and life-leases. One excellent example in Vancouver is the Performing Arts Lodge, which borrows from the UK's 'life-lease' concept. Other non-profits should study this model. Co-housing and cooperative housing are two more tenure concepts well worth exploring.

Recently, Metro Vancouver developers have been promoting 'rent-to-own' projects. Although this is a relatively new concept, time will tell how successful this might be in helping some households buying their first home.

Finally, people often ask me if these are all such good ideas, why have they not become more popular? My response is to consider just how long it took before companies started to put wheels on luggage!

**Michael Geller**, RPP, FCIP, MLAI, Ret. Architect AIBC, is principal of the Geller Group. He is a Vancouver-based planner, real estate consultant, retired-architect, and property developer. He serves on the Adjunct Faculty of SFU's Centre for Sustainable Development and School of Resource & Environmental Management, and is a frequent commentator on urban issues. ■

Par exemple, les maisons jumelées sont la norme à Toronto et dans d'autres quartiers canadiens. Cependant, elles sont rarement, voire jamais, construites dans le Grand Vancouver. Nous construisons plutôt des duplex, c'est-à-dire des immeubles à deux logements en copropriété (condominiums). Bien que les duplex permettent des configurations de haut en bas ou d'avant en arrière qui ne sont pas possibles avec les maisons jumelées, les deux concepts peuvent offrir des solutions de logement abordables.

Un autre exemple est la maison en rangée. À Vancouver, les lotissements de maisons en rangée sont toujours des condominiums. Mais à Toronto et dans d'autres villes canadiennes, les maisons en rangée « tout simplement, » comme les maisons jumelées, sont des propriétés individuelles. Il est parfois nécessaire d'établir des servitudes pour accueillir des services ou un stationnement partagé, mais les propriétaires n'ont pas de président de conseil de copropriété pour leur dire de quelle couleur peindre leur porte...

Ces dernières années, nous avons beaucoup entendu parler de logement à « faible densité » ou du « chaînon manquant. » Il s'agit parfois de formes de logement situées entre les maisons unifamiliales et les appartements. Sinon, il peut s'agir de groupes socio-économiques qui ne sont pas desservis par les programmes de logement.

D'une manière ou d'une autre, les villes constatent qu'elles ont besoin d'un plus grand choix de logements, comme des triplex, des quadruplex ou des maisons en rangée dans des quartiers unifamiliaux établis.

Deux dernières réflexions : si les formes de logement alternatives peuvent être utilisées pour créer des choix de logements abordables, il en va de même pour les modes d'occupation alternatifs tels que les baux et les baux à vie. Un excellent exemple à Vancouver est le Performing Arts Lodge, qui emprunte le concept de « bail à vie » du Royaume-Uni. D'autres organismes à but non lucratif devraient étudier ce modèle. Le cohabitat et le logement coopératif sont deux autres concepts de baux qui méritent d'être explorés. Récemment, les promoteurs

du Vancouver métropolitain ont fait la promotion de projets de « location avec option d'achat. » Bien qu'il s'agisse d'un concept relativement nouveau, le temps nous dira dans quelle mesure il peut aider certains ménages à acheter leur première maison.

Enfin, on me demande souvent pourquoi, si ces idées sont si bonnes, elles ne sont pas devenues plus populaires. Je réponds en considérant le temps qu'il a fallu aux entreprises pour commencer à mettre des roues sur les bagages!

**Michael Geller**, RPP, FCIP, MLAI, Ret. Architect AIBC, dirige le Geller Group. Il est urbaniste, consultant en immobilier, architecte retraité et promoteur immobilier à Vancouver. Il fait partie de la faculté auxiliaire du Centre for Sustainable Development et de l'École de gestion des ressources et de l'environnement de l'Université Simon Fraser, et est un commentateur fréquemment sollicité sur les questions urbaines. ■