



# Identifying and Mapping Lands to Support Building Affordable Housing by Non Profit Organizations: Government and Faith Based Lands

**Presentation by:**

David Amborski  
Director, Centre for Urban Research & Land Development  
Toronto Metropolitan University

**ECoH Webinar**  
**July 23, 2024**



# Répertorier et cartographier des terrains en appui à la construction de logements abordables par des organismes sans but lucratif : terrains appartenant à des gouvernements, à des administrations ou à des organismes confessionnels

**Présenté par :**

David Amborski  
Directeur, Centre for Urban Research and Land Development  
Université Toronto Metropolitan

**Séminaire de la Communauté d'experts en logement**  
23 juillet 2024

# The Objective of Identifying Non Private Sector Land

---

- Land is a Primary Input into the development process
- Escalating Land Values presents a Key Problem in Providing Affordable Housing
- Consequently, Non-Profits have a difficult time finding reasonably priced land for development
- Non-Profits, unlike the Private Sector, price their product, housing, on a cost-plus basis, rather than at market prices
- Hopefully, governments and Faith-Based Organizations may provide their land at reasonable, below market, prices to support affordable housing programs

# Objectif : répertorier les terrains hors du secteur privé

---

- Les terrains sont un intrant principal du processus d'aménagement.
- L'escalade de la valeur des terrains pose un problème clé dans l'offre de logements abordables.
- Par conséquent, les organismes sans but lucratif ont de la difficulté à trouver des terrains à un prix raisonnable pour l'aménagement.
- Les organismes sans but lucratif, contrairement au secteur privé, fixent le prix de leur produit (les logements) selon le principe du coût majoré plutôt qu'aux taux du marché.
- Nous espérons que les gouvernements et les organismes confessionnels pourront fournir leurs terrains à des prix raisonnables et inférieurs à ceux du marché pour soutenir des programmes de logement abordable.

# The Task: Identify Government and Faith Based Land

---

- It is not clear the governments have accurate inventories of their land portfolios
- Faith-Based organizations may not have good inventories of their land and/or their development Potential
- The “task” is to identify all government land and not only “surplus” lands
- The “task” is to Identify Federal, Provincial, and Municipal Land ( including Agencies, Boards and Commissions), as well as Faith Based Organization land holdings

# La tâche : répertorier les terrains appartenant à des gouvernements, à des administrations ou à des organismes confessionnels

---

- Il n'est pas certain que les gouvernements aient des répertoires exacts de leurs portefeuilles fonciers.
- Les organismes confessionnels pourraient ne pas avoir de répertoires adéquats de leurs terrains ou de leur potentiel d'aménagement.
- La « tâche » consiste à répertorier tous les terrains appartenant à des gouvernements, et non seulement les terrains « excédentaires ».
- La « tâche » consiste à répertorier les terrains fédéraux, provinciaux et municipaux (y compris les terrains des agences, des conseils et des commissions) ainsi que les propriétés foncières d'organismes confessionnels.

# CUR: Identifying and Mapping Government Lands

---

- Project at the Inception of CUR (2014): GIS interactive map of all government land in the GTA and Hamilton
- CMHC: The “Housing Supply Challenge” and Map Your Property (MYP)
  - Working with MYP on extending the Government Mapping to Major Cities Across Canada
- Use and Applications of the Mapping
  - Governments will know what lands they own
  - Governments will know what lands other government’s own ( especially within municipal jurisdictions)
  - NGO’s will find land opportunities and approach governments
  - Governments can partner and lever land with existing or potential programs

# CENTRE FOR URBAN RESEARCH AND LAND DEVELOPMENT : repérer et cartographier les terrains appartenant à des gouvernements ou à des administrations

---

- Projet à la fondation du Centre for Urban Research and Land Development (2014) : carte interactive avec systèmes d'information géographique de tous les terrains gouvernementaux de la région du Grand Toronto et de Hamilton.
- SCHL – Le « Défi d'offre de logement » et Map Your Property :
  - Collaboration avec Map Your Property pour étendre la cartographie des terrains gouvernementaux aux autres grandes villes du Canada.
- Utilisation et applications de la cartographie :
  - Les gouvernements et administrations sauront quels terrains ils possèdent.
  - Ils sauront quels terrains appartiennent aux autres gouvernements et administrations (surtout au sein des municipalités).
  - Les organisations non gouvernementales trouveront des occasions d'acquisition de terrain et communiqueront avec les gouvernements.
  - Les gouvernements et administrations peuvent établir des partenariats et tirer parti des terrains dans le cadre de programmes existants ou futurs.

# Some Opportunities and Examples

---

- NGO's may lever Government land and government programs ( National Housing Strategy)
- City of Toronto and the Rapid Housing Program
- City of Toronto and its "Housing Now" Program
- Community Land Trusts: BC, Ottawa, TCHC donating sites to Parkdale Community Land Trusts
- Habitat for Humanity: Desire to Expand their model beyond "one house at a time"
- Initiatives by the United Church of Canada

# Quelques occasions et exemples

---

- Les organismes non gouvernementaux peuvent tirer parti de programmes gouvernementaux et des terrains appartenant à des gouvernements ou à des administrations (Stratégie nationale sur le logement).
- Ville de Toronto – Initiative pour la création rapide de logements.
- Ville de Toronto – Programme Housing Now.
- Fiducies foncières communautaires : dons de sites de la Colombie-Britannique, d'Ottawa et de la Société de logement communautaire de Toronto à la fiducie foncière communautaire de Parkdale.
- Habitat pour l'humanité : désir d'élargir le modèle au-delà d'« une maison à la fois ».
- Initiatives de l'Église Unie du Canada.

# Faith Based Context

---

- Over 27,000 Faith Based buildings across Canada
- Many are facing declining congregations
- Many aging structures (Churches) in need of repairs coupled with declining revenues
- Providing Affordable Housing (below market rate housing), supports the mission of providing a social need (including members of their congregation)

# Contexte des organismes confessionnels

---

- Plus de 27 000 bâtiments détenus par des organismes confessionnels au Canada.
- Bon nombre d'entre eux sont de moins en moins fréquentés par les fidèles.
- De nombreux bâtiments sont vieillissants (églises) et ont besoin de réparations, tandis que les revenus diminuent.
- Offre de logements abordables (à un prix inférieur à ceux du marché) dans le cadre de la mission pour répondre à un besoin social (y compris au besoin des membres de la congrégation).

# United Church of Canada

---

- 2015: CMHC Working Group on Assessing the United Church Land Portfolio
- 2016: Creation of an RFP and undertaking an assessment of their 3000 exiting land parcels
- 2018: BC Government's Housing Hub Partners with the United Church to build over 400 rental homes in Vancouver, Richmond, Coquitlam and Nanaimo
- 2020: Creation of the "***United Property Resource Corporation***"
- 2020: *Affordable Housing Innovation Fund* will provide a \$20 million line of credit for predevelopment and preconstruction costs to develop 20 strategic sites across Canada
- 2022: Kindred Works associated with the United Church identifies a of housing 34,000 people over 15 years (1/3 of units below market rentals), projects underway in Toronto, Saint John, Ottawa, Orillia etc.

# Église Unie du Canada

---

- 2015 : groupe de travail de la SCHL sur l'évaluation du portefeuille foncier de l'Église Unie du Canada.
- 2016 : création d'une demande de propositions et évaluation des 3 000 parcelles de terrains.
- 2018 : le programme gouvernemental de la Colombie-Britannique HousingHub s'associe à l'Église Unie pour construire plus de 400 logements locatifs à Vancouver, Richmond, Coquitlam et Nanaimo.
- 2020 : création de la « **United Property Resource Corporation** ».
- 2020 : le *Fonds d'innovation pour le logement abordable* offre une marge de crédit de 20 millions de dollars pour couvrir les coûts préalables à l'aménagement et les coûts de préconstruction afin d'aménager 20 sites stratégiques au Canada.
- 2022 : l'organisation Kindred Works, associée à l'Église Unie, s'attend à fournir un logement à 34 000 personnes sur 15 ans (le tiers des logements auront un loyer inférieur à celui du marché). Des ensembles résidentiels sont en construction à Toronto, Saint John, Ottawa, Orillia, etc.

# Types of Application

---

- **Converting or Retrofitting Existing Structures**
  - Complete Residential Conversion
  - To joint mixed use development
- **Building on Excess Land**
  - Land adjacent to existing Churches
  - Site redevelopment
  - Offsite parcels
- **Housing Types and Funding**
  - Rental with an affordable component (below market)
  - Utilizing CMHC funding (Affordable Housing Innovation Fund)
  - Opportunities to partner with Non-Profits on new Co-Op funding

# Types de demandes

---

- Conversion ou modernisation d'immeubles existants
  - Conversion résidentielle
  - Aménagements à usages mixtes conjoints
- Construction sur des terrains excédentaires
  - Terrains adjacents aux églises existantes
  - Réaménagement de sites
  - Parcelles hors site
- Types de logements et financement
  - Logements locatifs ayant une composante abordable (loyer inférieur à ceux du marché)
  - Utilisation du financement de la SCHL (Fonds d'innovation pour le logement abordable)
  - Occasions de s'associer à des organismes sans but lucratif dans le contexte du nouveau programme de financement des coopératives

# Impediments and Challenges to Development by/with Faith Based Organizations

---

- Identify and considering a development (process) that aligns with their values
- Identify all the property with development potential (for organizations with multi-site portfolios)
- The need for support in feasibility assessment for sites, concept design, business planning and pro forma analysis
- Finding appropriate consultants to assist with the above analysis
- Selecting an appropriate development partner (private or non-profit)
- Assessing the new CMHC Co-op housing funding (if this is of interest to the organization)
- A recently identified consideration is the Property Tax treatment of below market housing

# Obstacles et défis liés aux projets d'aménagement entrepris par les organismes confessionnels ou en partenariat avec eux

---

- Cibler et envisager un aménagement (processus) qui correspond aux valeurs des organismes confessionnels.
- Cerner toutes les propriétés ayant un potentiel d'aménagement (pour les organismes disposant de portefeuilles à plusieurs sites).
- Obtenir du soutien pour l'évaluation de la faisabilité relativement aux sites, la conception, la planification des activités et l'analyse pro forma.
- Trouver des consultants compétents pour faciliter l'analyse pro forma.
- Sélectionner un partenaire d'aménagement approprié (privé ou sans but lucratif).
- Évaluer le nouveau programme de financement des coopératives d'habitation de la SCHL (si cela intéresse l'organisme).
- Prendre en compte le traitement de l'impôt foncier pour les logements à loyer inférieur à ceux du marché, dont l'importance a été mise en évidence récemment.

# Conclusions

---

- In addition to government land, “Faith Based” property portfolios provide an opportunity for providing sites for affordable, below market housing
- These organizations/landowners need to obtain support to move forward in these initiatives both in terms of technical urban planning and development expertise.
- They also need to understand how to lever government housing subsidy programs for these developments as they are essential to make them financially feasible, especially to maximize the number of below market rate units provided in the development

# Conclusions

---

- En plus des terrains gouvernementaux, les portefeuilles de propriétés des organismes confessionnels sont susceptibles de fournir des sites pour des logements abordables à loyer inférieur à ceux du marché.
- Pour se lancer dans de tels projets, ces organismes et propriétaires fonciers doivent obtenir du soutien en matière d'expertise technique en urbanisme et en aménagement.
- Ils doivent également comprendre comment tirer parti des programmes gouvernementaux de subventions au logement pour ces aménagements. Ceux-ci sont essentiels pour rendre les aménagements réalisables sur le plan financier, et surtout pour maximiser le nombre de logements à un loyer inférieur à ceux du marché offerts dans le cadre de l'aménagement.

# Contact

David Amborski  
Director, Centre for Urban Research and Land Development  
Professor, School of Urban and Regional Planning  
Toronto Metropolitan University  
Toronto, Canada  
[amborski@torontomu.ca](mailto:amborski@torontomu.ca)  
<https://www.torontomu.ca/centre-urban-research-land-development/>

## Coordonnées

David Amborski  
Directeur, Centre for Urban Research and Land Development  
Professeur, School of Urban and Regional Planning  
Université Toronto Metropolitan  
Toronto, Canada  
[amborski@torontomu.ca](mailto:amborski@torontomu.ca)  
<https://www.torontomu.ca/centre-urban-research-land-development/>

# Affordable30 Government-owned Database



Toronto  
Metropolitan  
University



Data-Driven Round 1, HSC CMHC

# Affordable360

## Base de données gouvernementale



Toronto  
Metropolitan  
University



Défi d'offre de logement de la SCHL, 1<sup>er</sup> cycle –  
Fondé sur les données

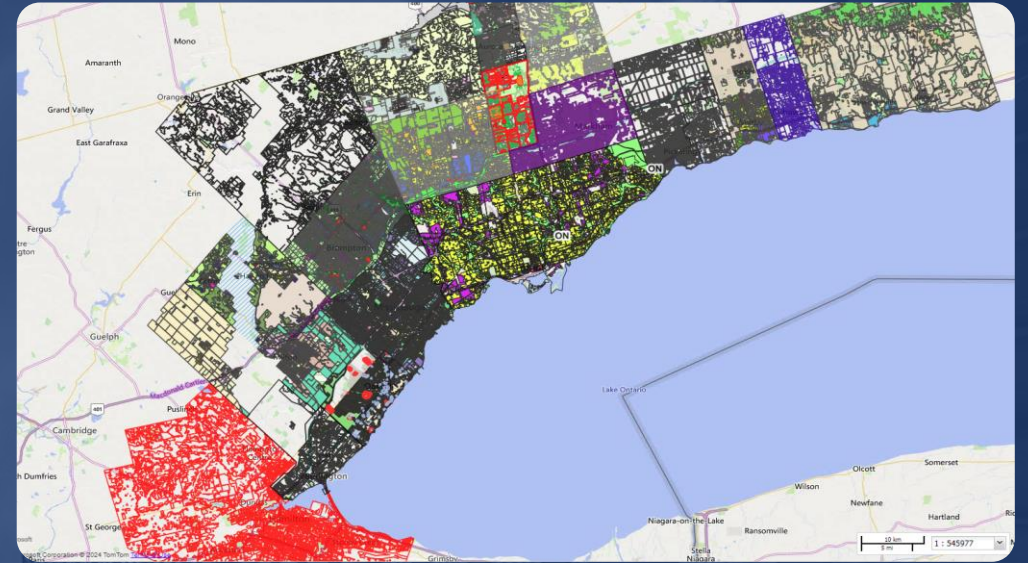
# Affordable360

## Suite of Software Tools:

- Regulations such as Zoning By-law, OP Land Use, and TODs
- 3D massing and design
- Cost estimation

## Government Lands Platform:

- 4 tiers of government-owned lands
- Coverage of major cities



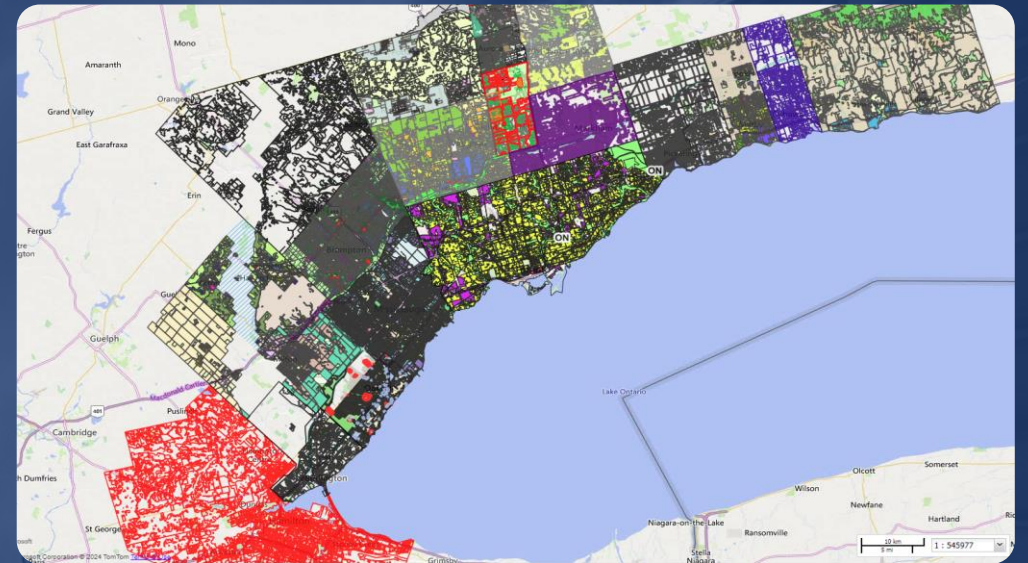
# Affordable360

## Gamme d'outils logiciels :

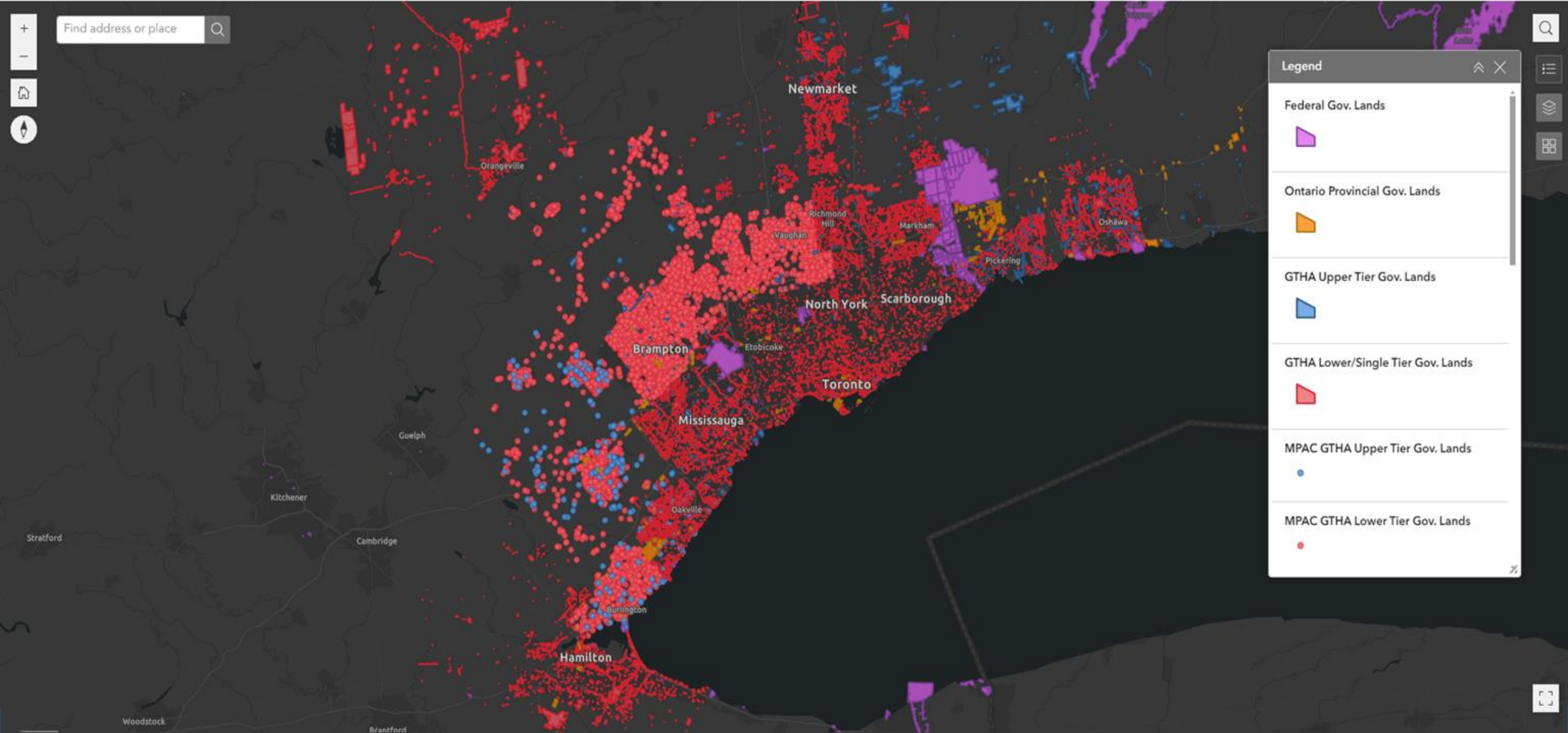
- Règlements de zonage, règlements sur l'utilisation des terrains selon les plans officiels, aménagements axés sur le transport en commun.
- Plan de masse 3D et conception.
- Devis estimatifs.

## Plateforme des terrains gouvernementaux :

- Quatre catégories de terrains appartenant à des gouvernements ou des administrations.
- Couverture des grandes villes.



# Greater Toronto & Hamilton Area

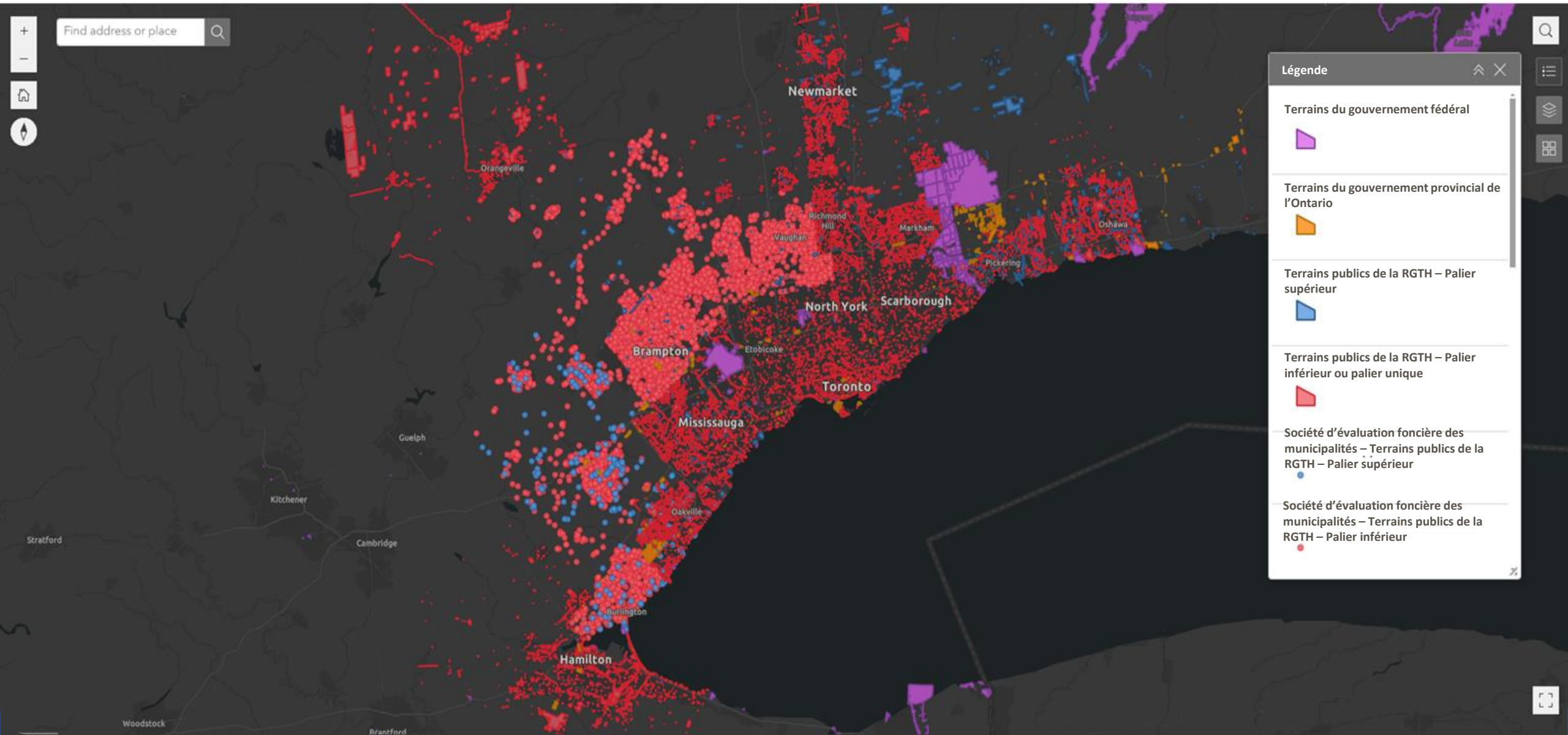


Find address or place

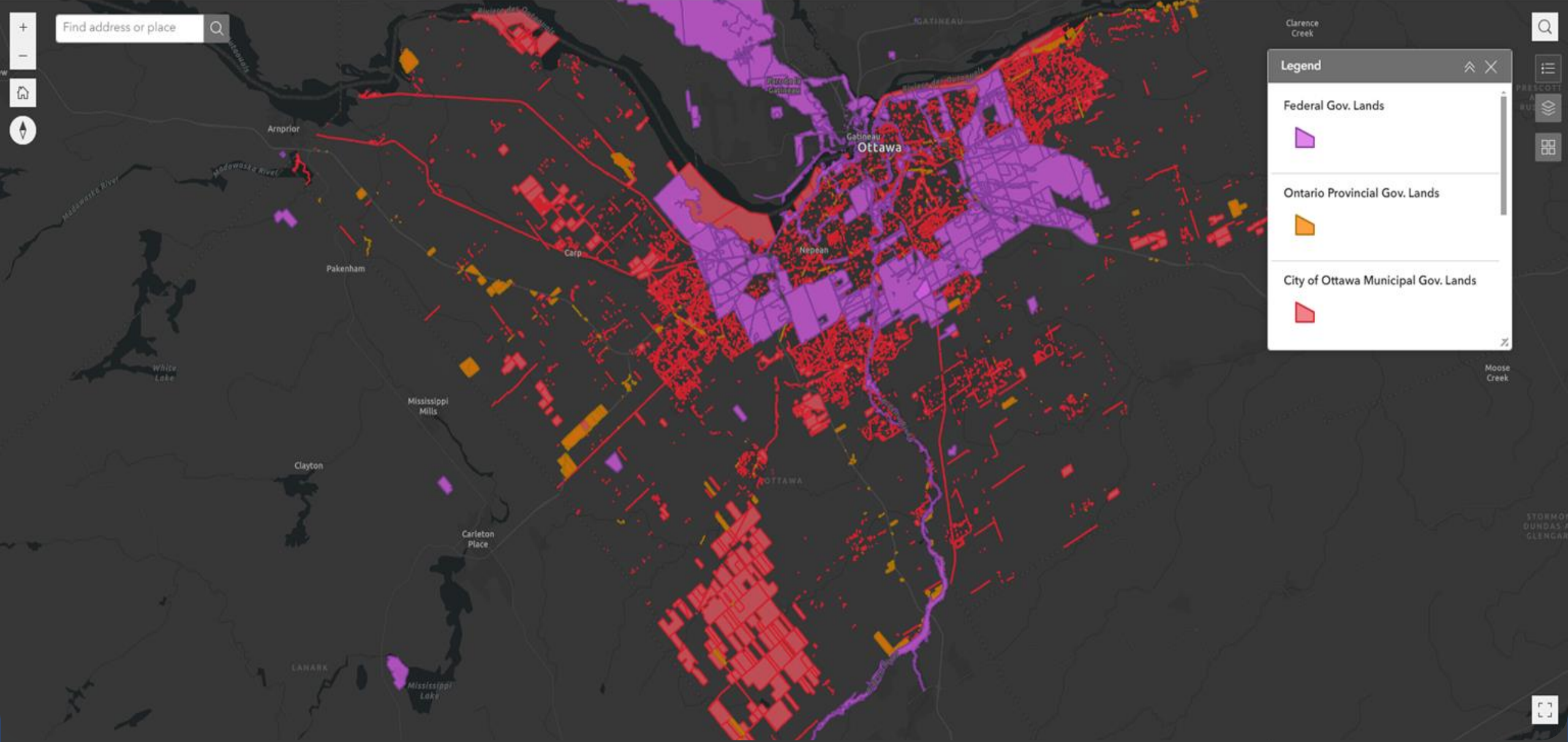
**Legend**

- Federal Gov. Lands
- Ontario Provincial Gov. Lands
- GTHA Upper Tier Gov. Lands
- GTHA Lower/Single Tier Gov. Lands
- MPAC GTHA Upper Tier Gov. Lands
- MPAC GTHA Lower Tier Gov. Lands

# Région du Grand Toronto et de Hamilton (RGTH)



# City of Ottawa



**Legend**

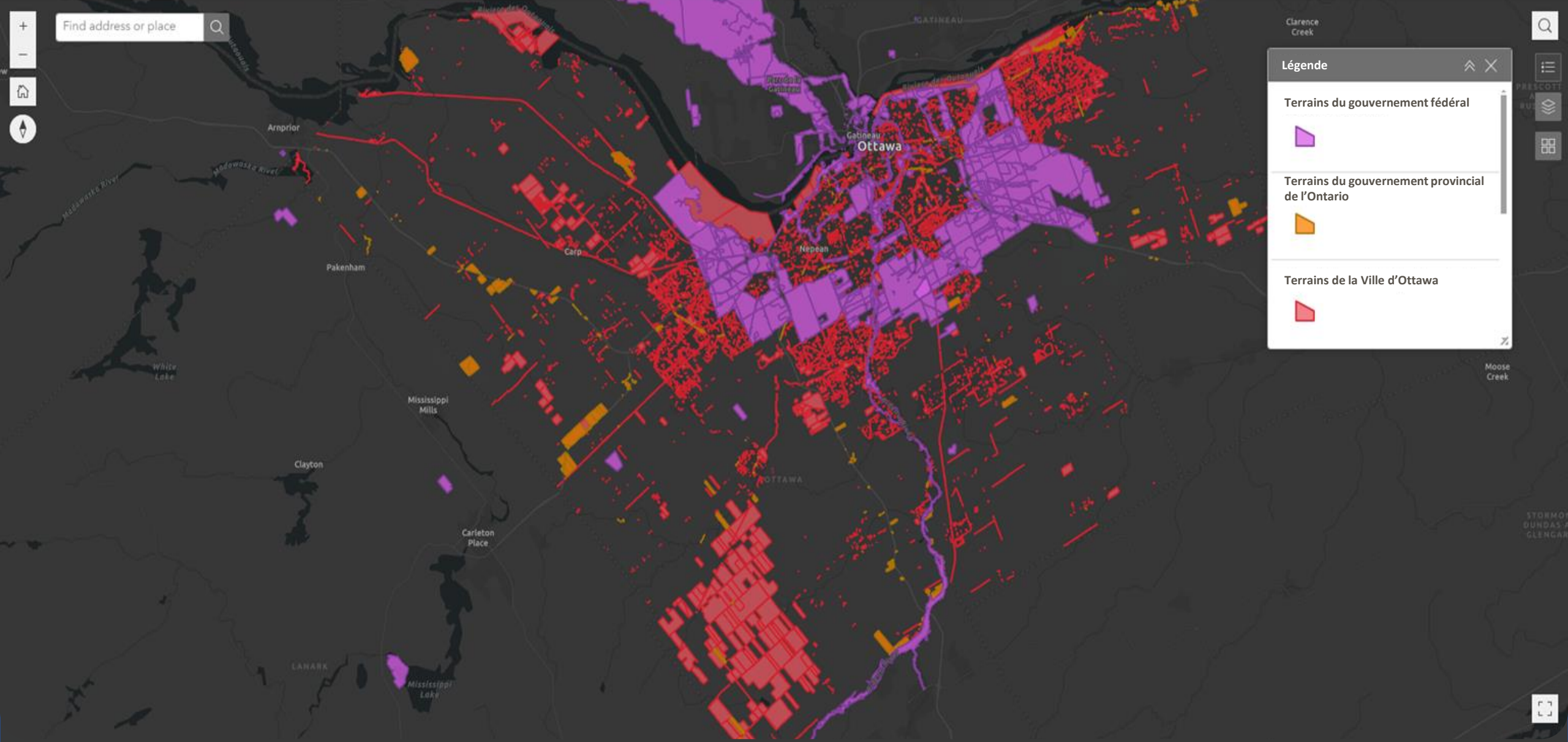
- Federal Gov. Lands
- Ontario Provincial Gov. Lands
- City of Ottawa Municipal Gov. Lands

# Ville d'Ottawa

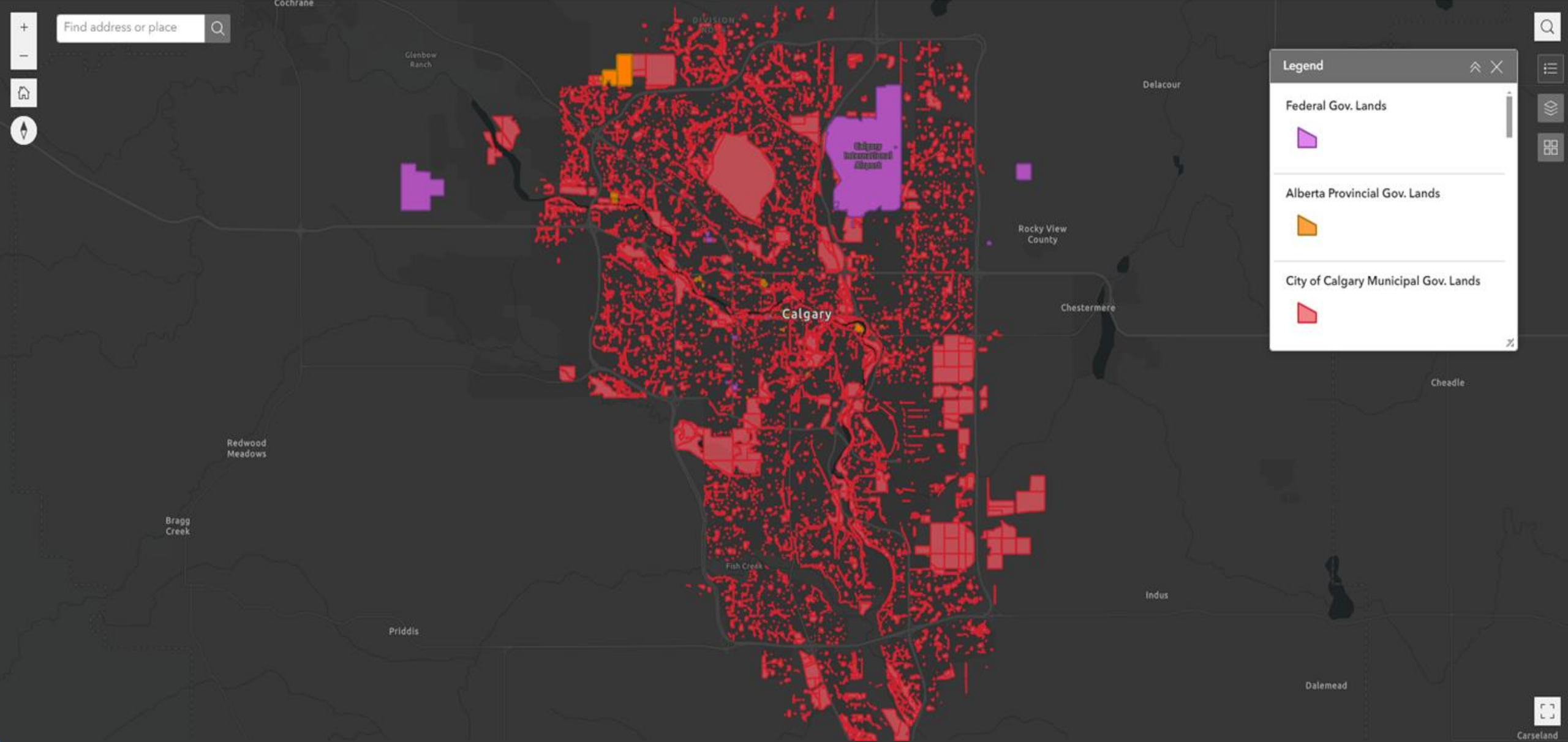
INSTRUCTIONS

SOURCE DES DONNÉES

AVERTISSEMENT



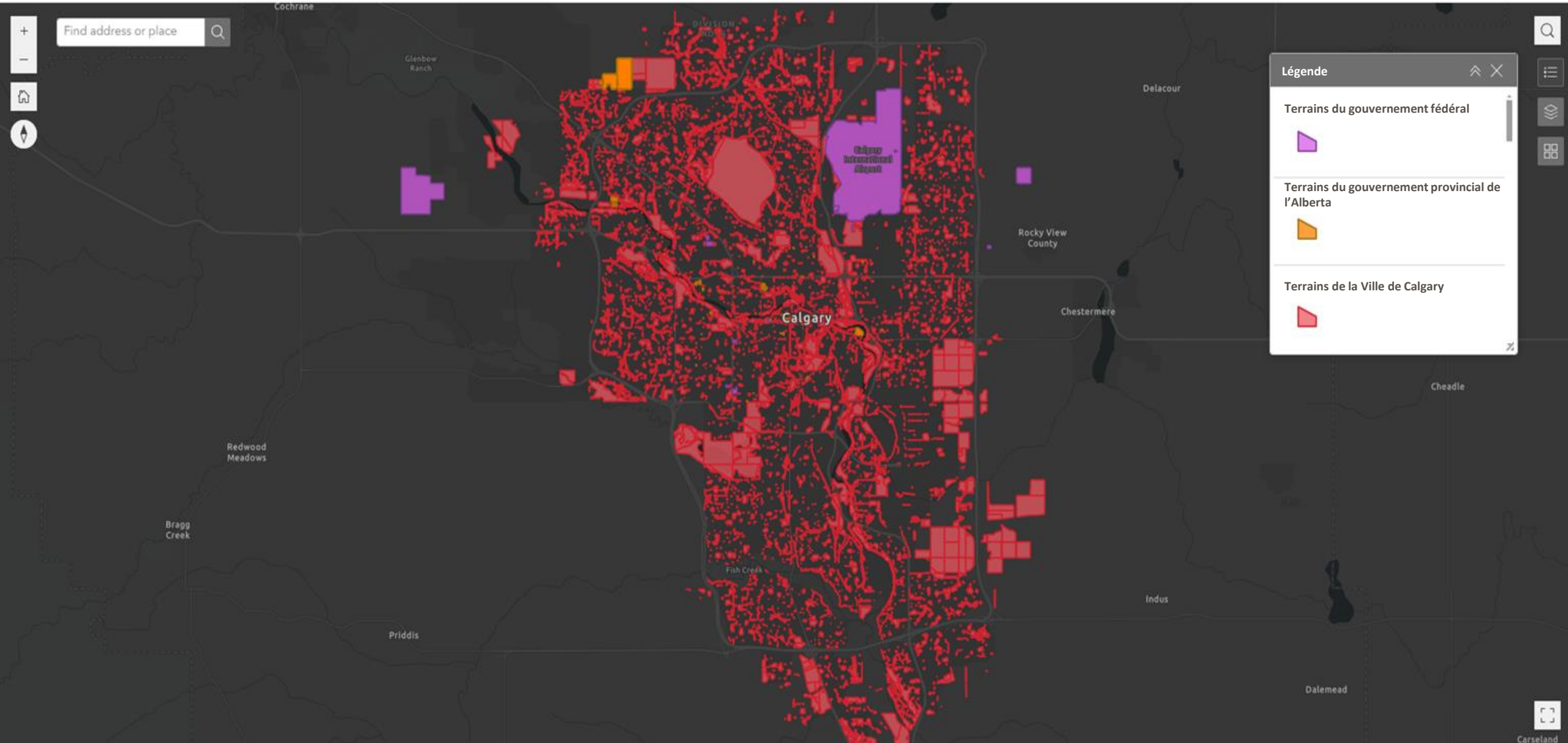
# City of Calgary



**Legend**

- Federal Gov. Lands
- Alberta Provincial Gov. Lands
- City of Calgary Municipal Gov. Lands

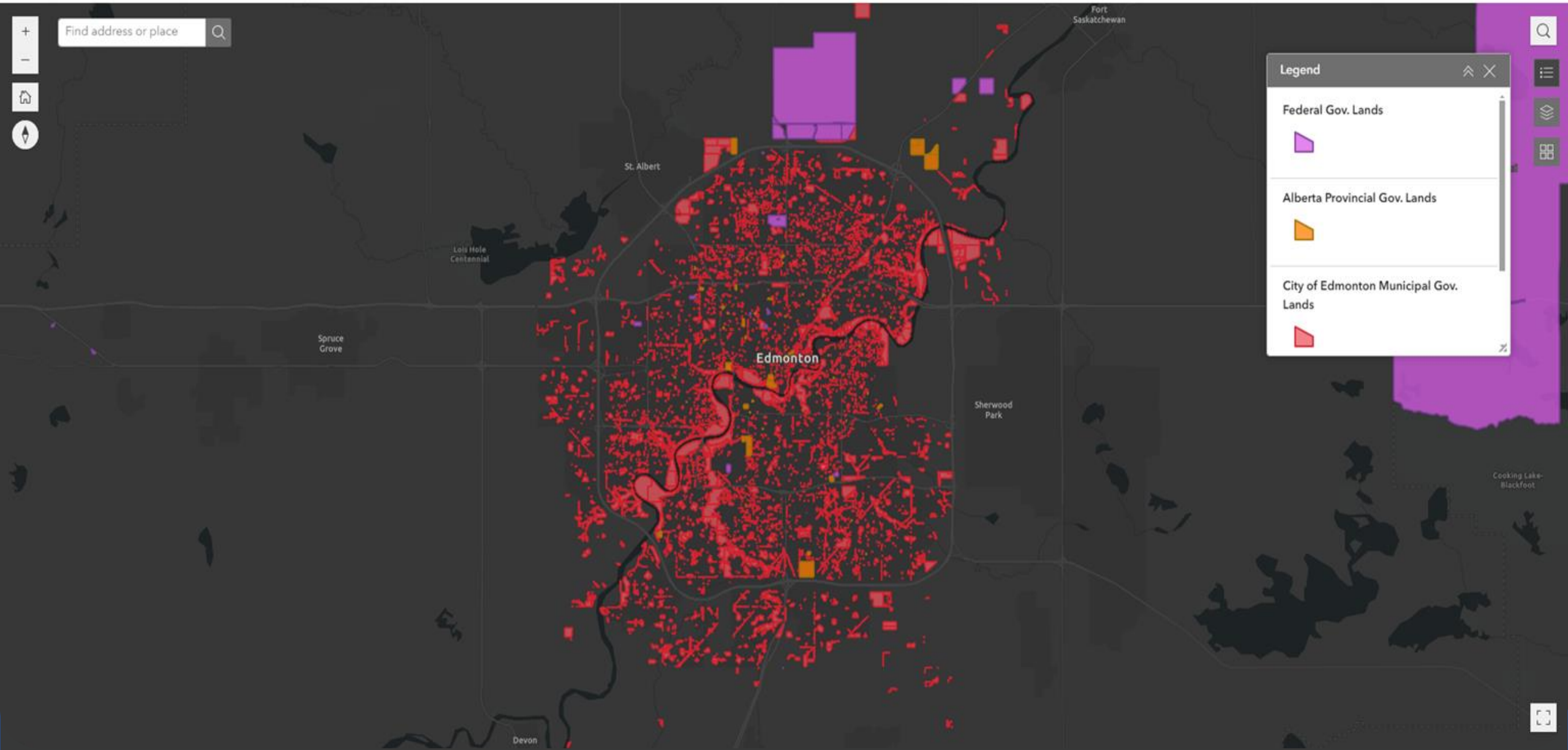
# Ville de Calgary



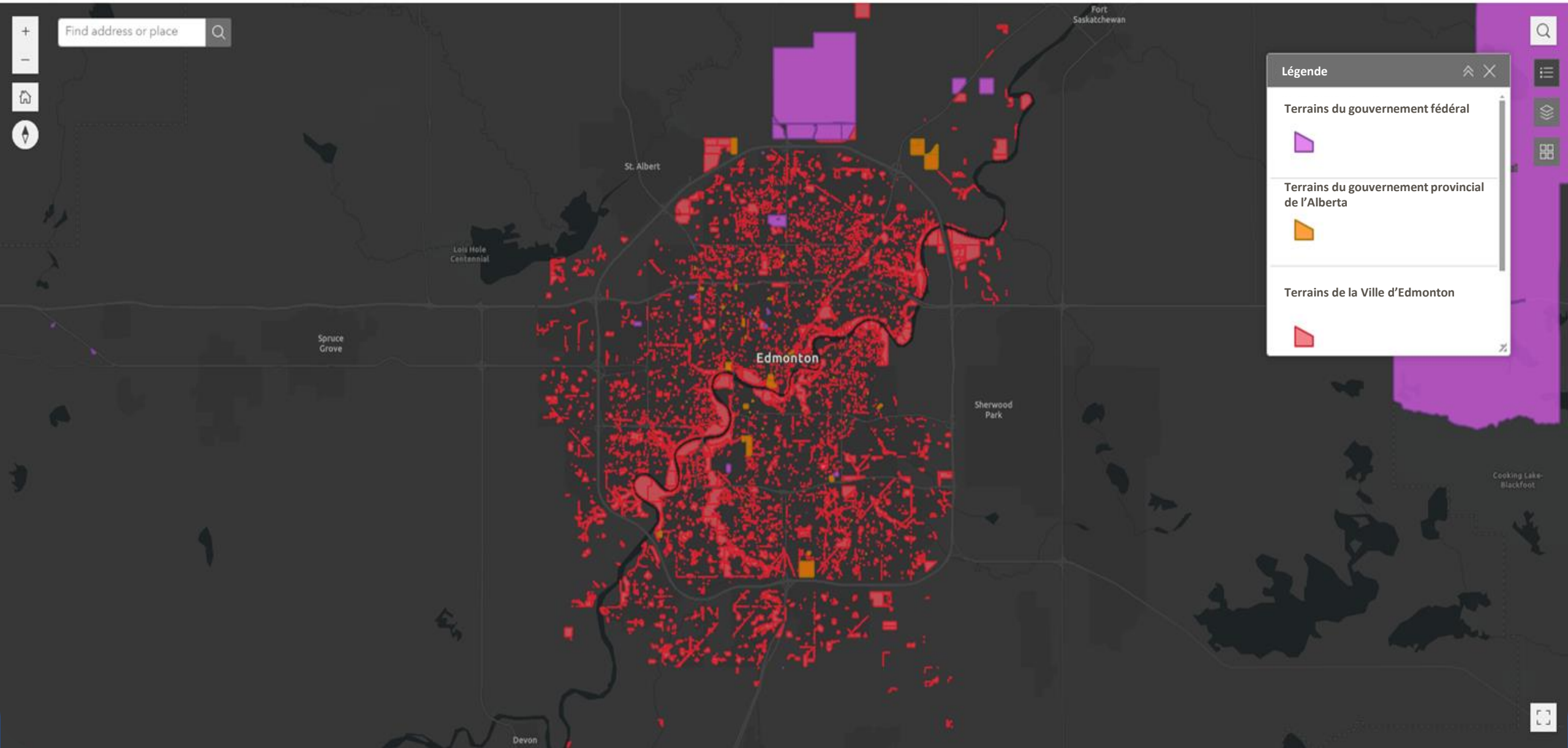
**Légende**

- Terrains du gouvernement fédéral
- Terrains du gouvernement provincial de l'Alberta
- Terrains de la Ville de Calgary

# City of Edmonton



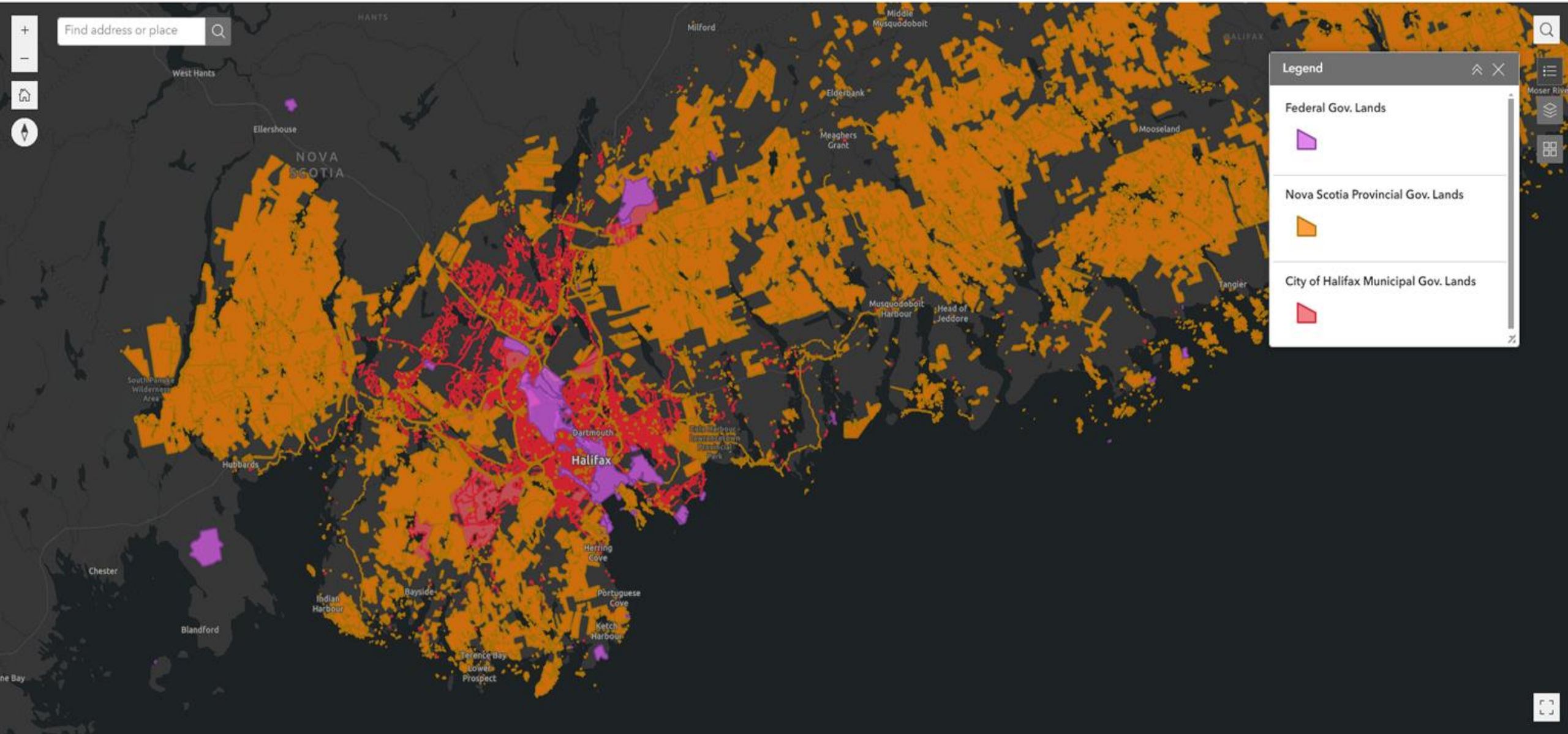
# Ville d'Edmonton



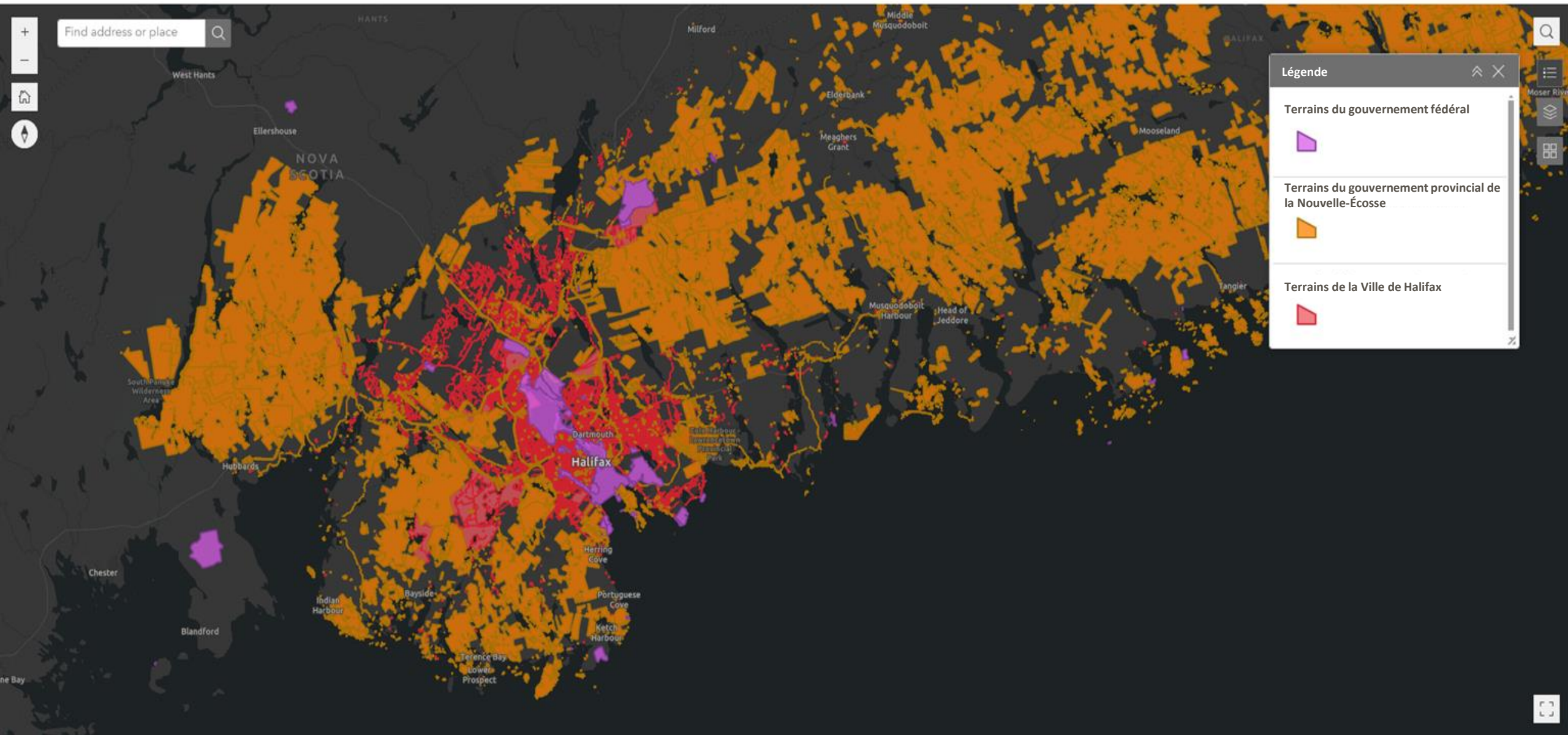
**Légende**

- Terrains du gouvernement fédéral
- Terrains du gouvernement provincial de l'Alberta
- Terrains de la Ville d'Edmonton

# City of Halifax



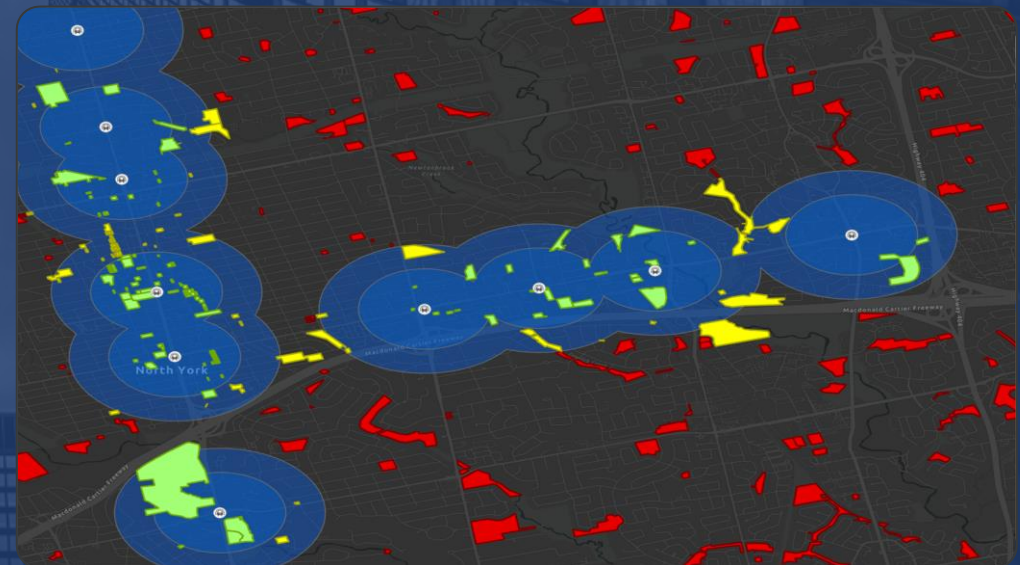
# Ville de Halifax



# Government Lands Ranking

## Government Lands Ranking:

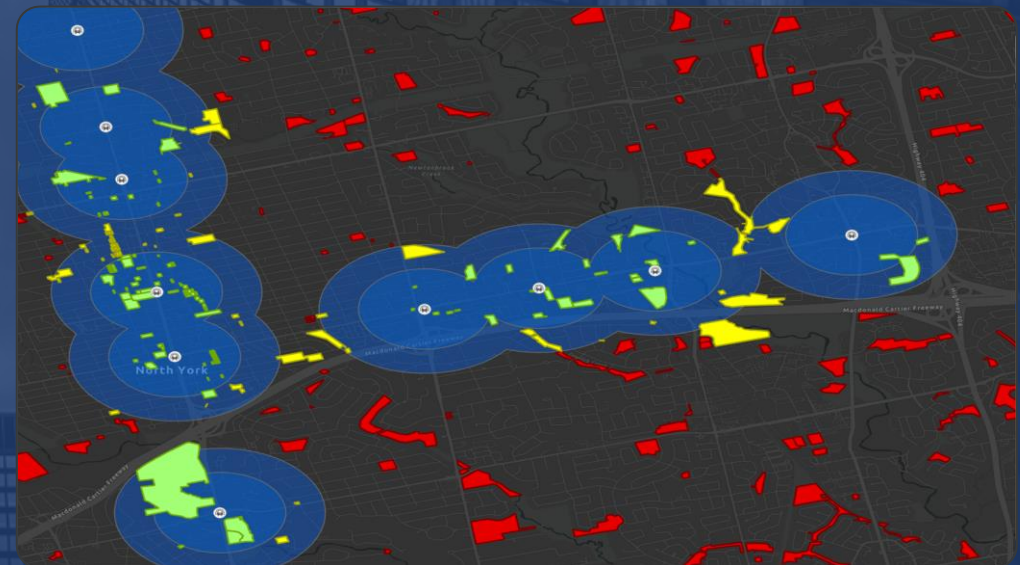
- Ranked Score (0-100) for Housing
- Full algorithm built and tested
- Does 20 different calculations on 8 core indicators
- Ideal for Housing Accelerator Fund (HAF)



# Classement des terrains publics

## Classement des terrains publics :

- Attribution d'une note (de 0 à 100) pour le logement.
- Algorithme complet élaboré et mis à l'essai.
- Effectue 20 calculs différents selon 8 indicateurs de base.
- Idéal pour le Fonds pour accélérer la construction de logements.



# Ranking Criteria



Property Area



Environment

a. Ansi, Wood, Waterbody, Wetland, Flood



Current Property Use



Zoning By-Law



Major Transit Station Areas (MTSA)



Transit walking Distance (500 & 800m)



Official Plan Land Use



Building Height/Area

# Critères de classement



Superficie de la propriété



Environnement

a. Zones d'intérêt naturel et scientifique, boisés, plans d'eau, milieux humides, inondations



Utilisation actuelle de la propriété



Règlement de zonage



Principales stations de transport en commun



Distance de marche des transports en commun (500 et 800 mètres)



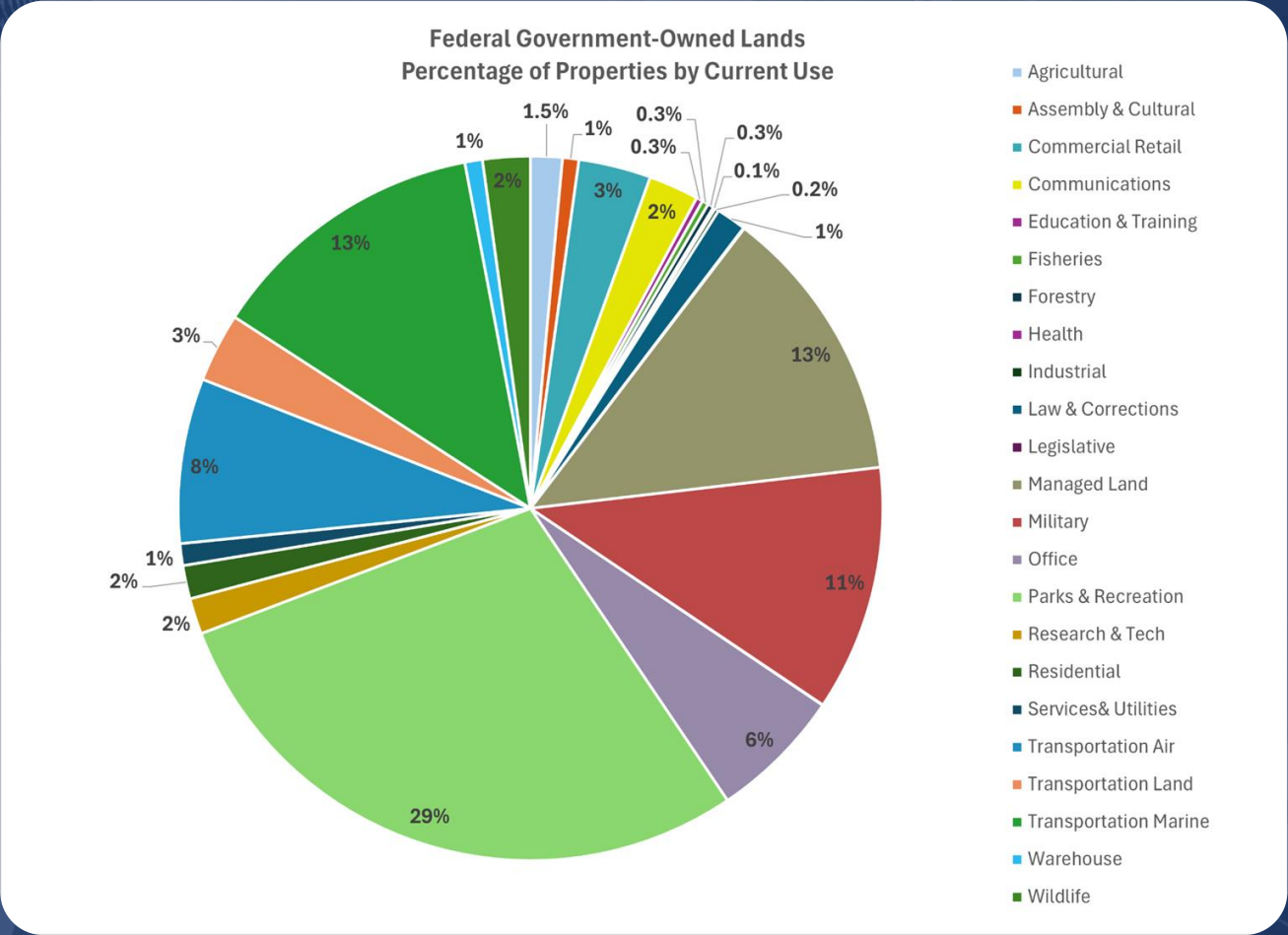
Utilisation des terrains selon les plans officiels



Hauteur et superficie de l'immeuble

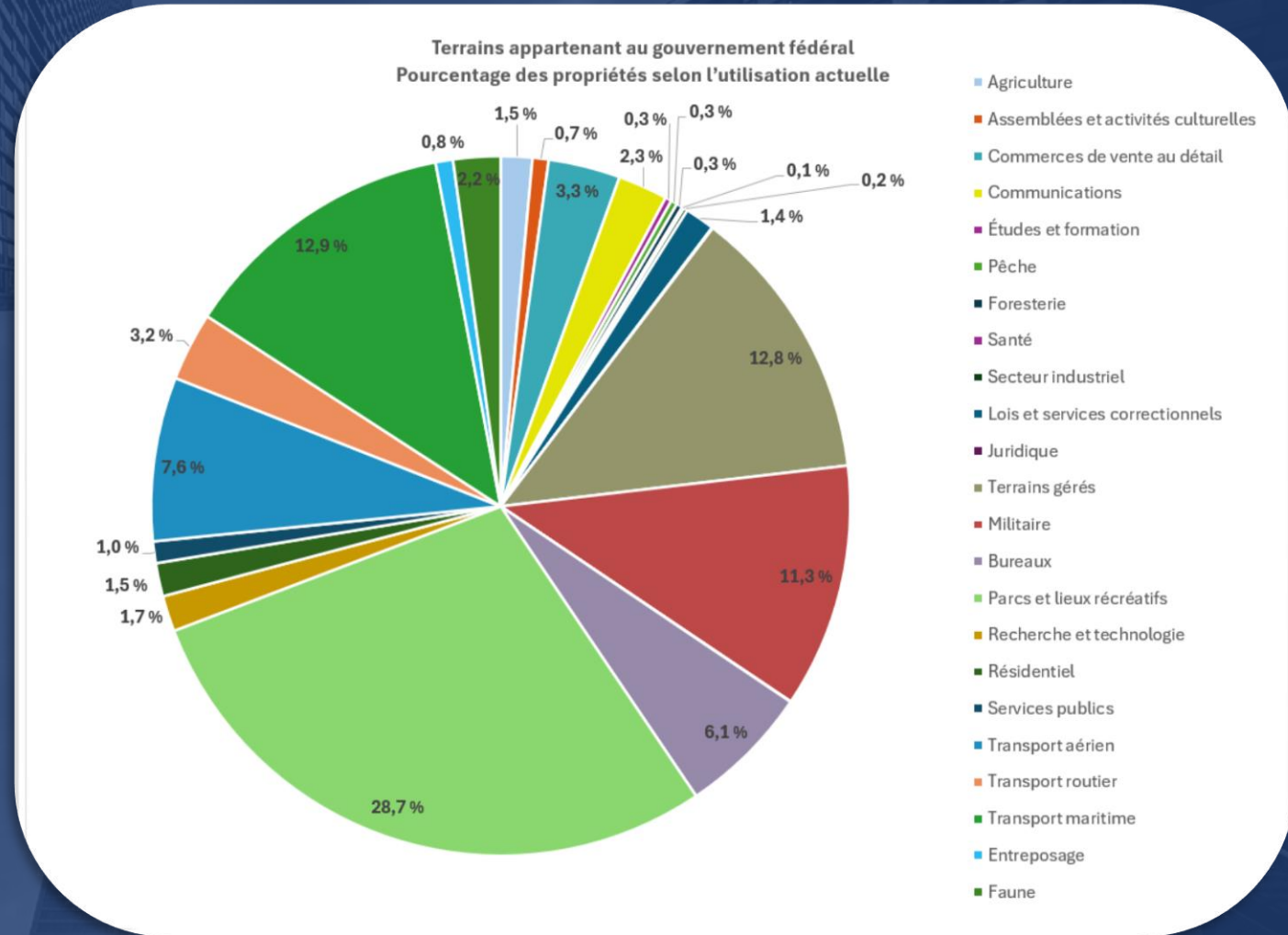
# Federal Government-Owned Lands within Canada

	# of Properties	Total Area (Ha)	% of Total Area
Semi-Suitable	2,265	~2.3 million	6%
Not Suitable	2,822	~3.9 million	94%
<b>Total</b>	<b>5,087</b>	<b>~4.2 million</b>	<b>100%</b>



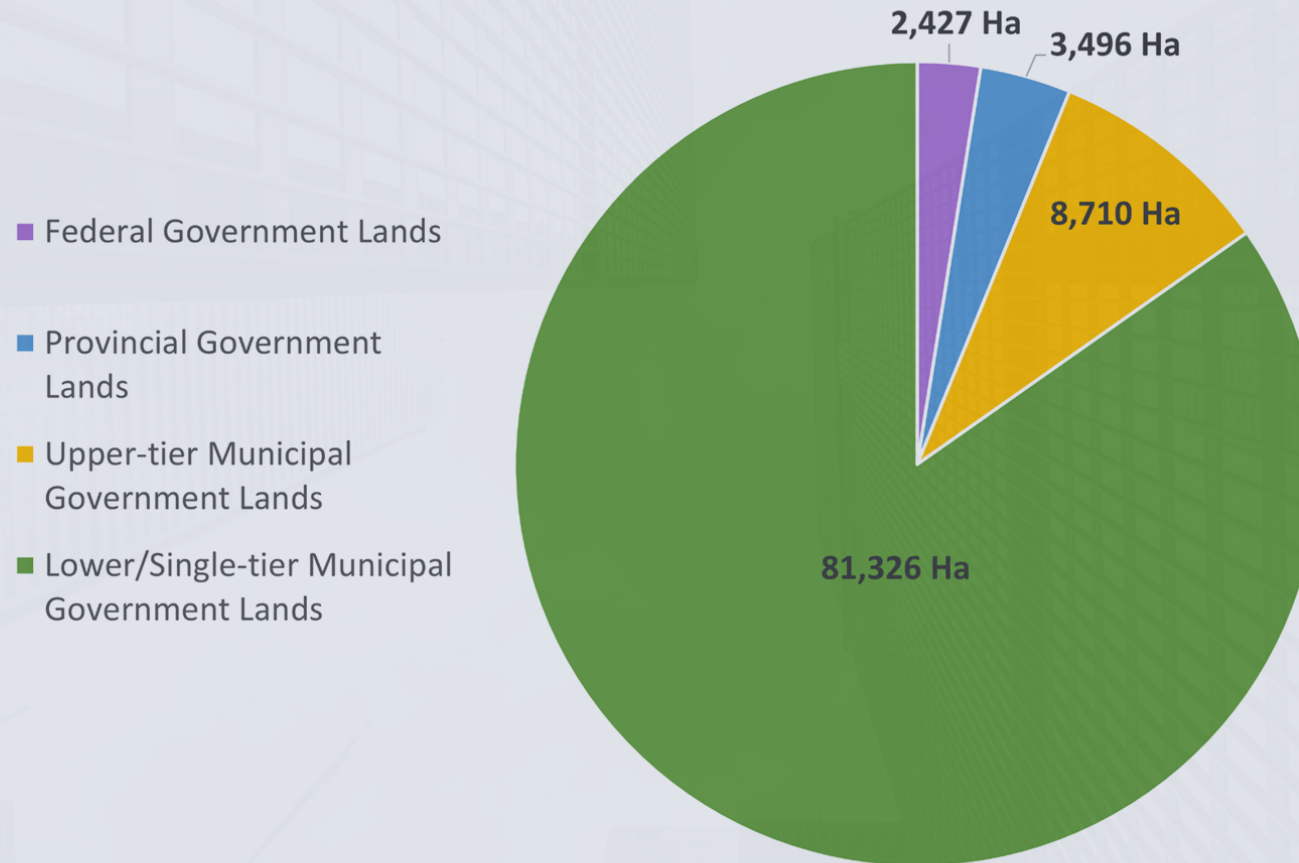
# Terrains appartenant au gouvernement fédéral au Canada

	Nombre de propriétés	Superficie totale (hectares)	% de la superficie totale
Semi-convenable	2 265	~2,3 millions	6 %
Non convenable	2 822	~3,9 millions	94 %
Total	5 087	~4,2 millions	100 %



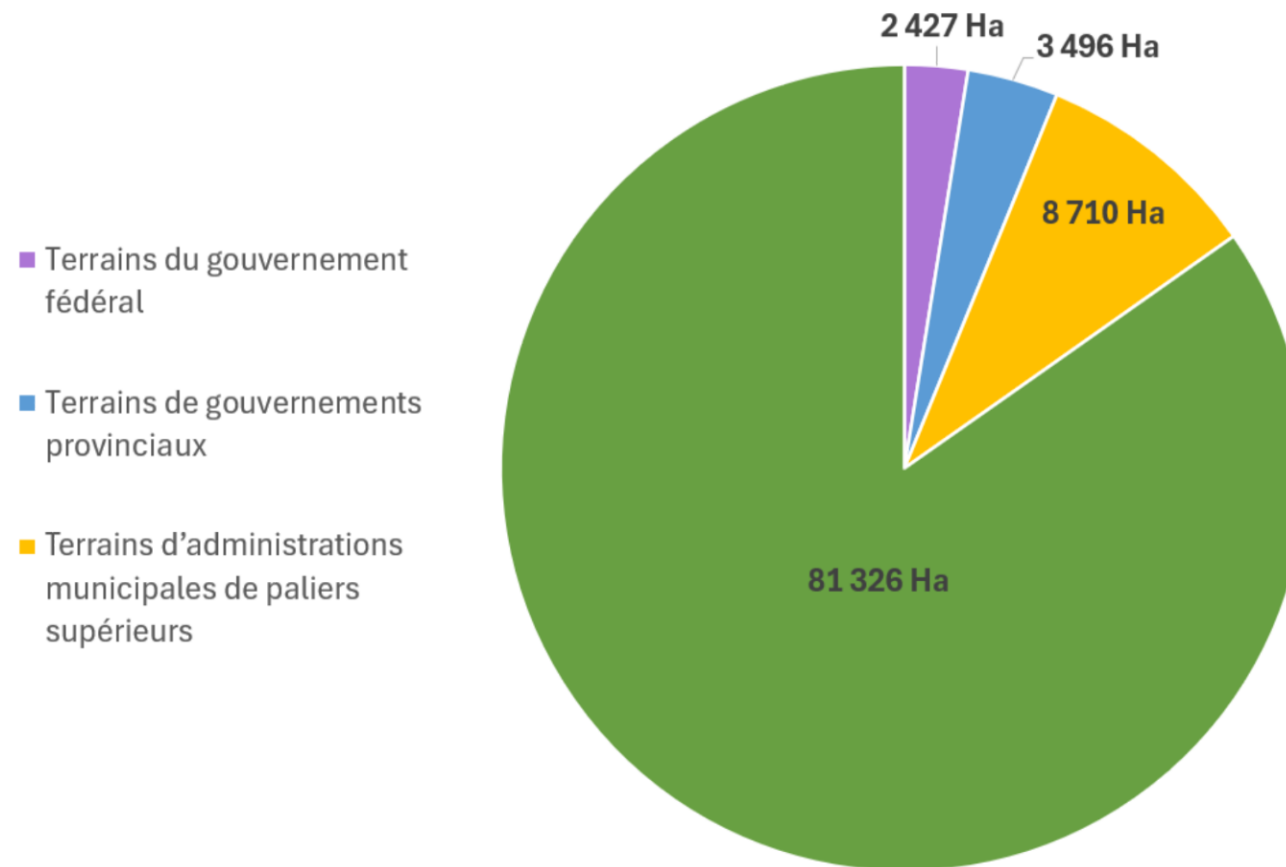
# GTHA & Ottawa Government-Owned Lands (Ha)

Government-Owned Lands w/in GTHA & Ottawa  
Number of Ha by Sector



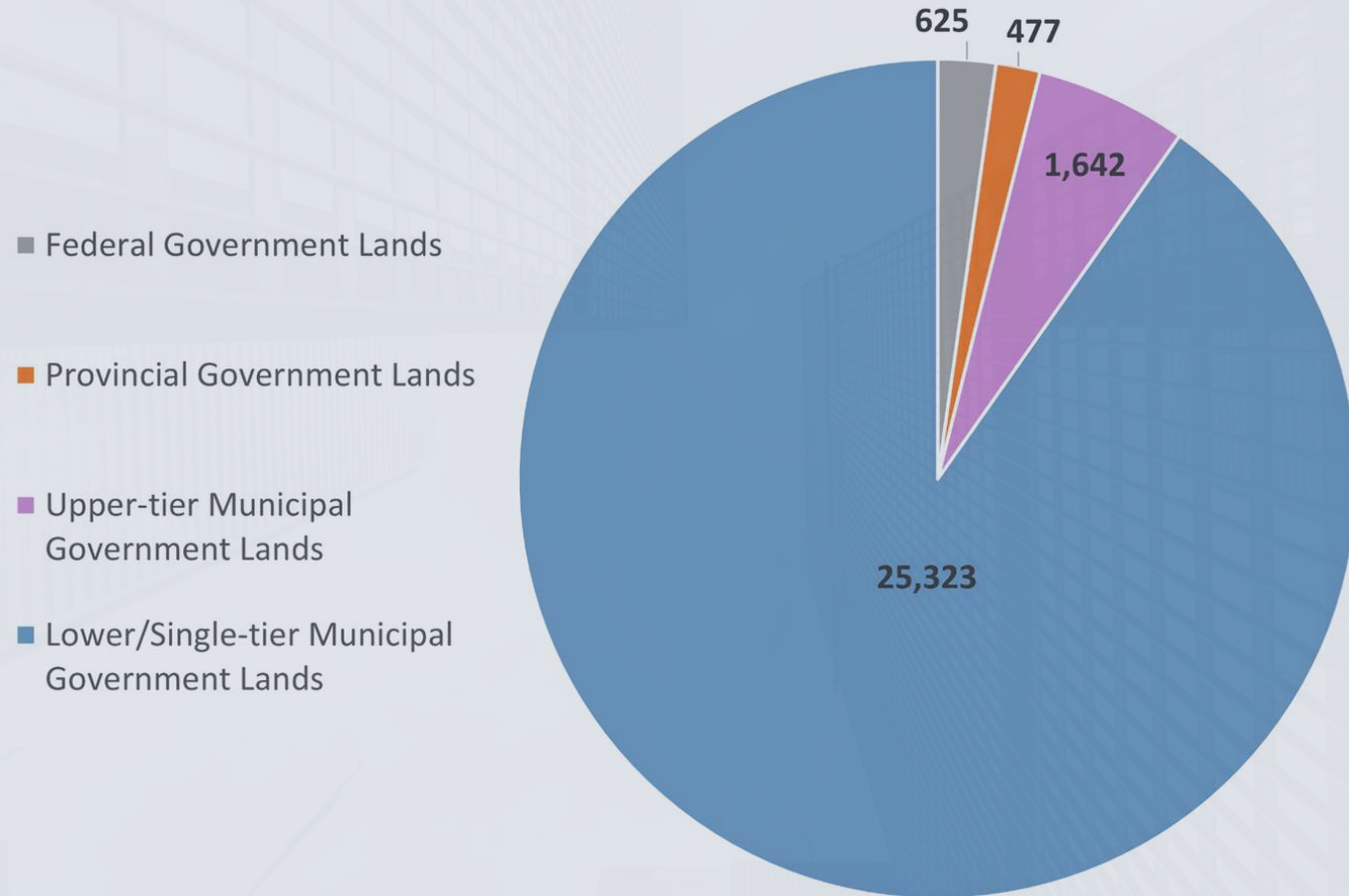
# Terrains appartenant aux administrations d'Ottawa ou de la RGTH (hectares)

Terrains publics dans la RGTH et Ottawa Nombre d'hectares par secteur



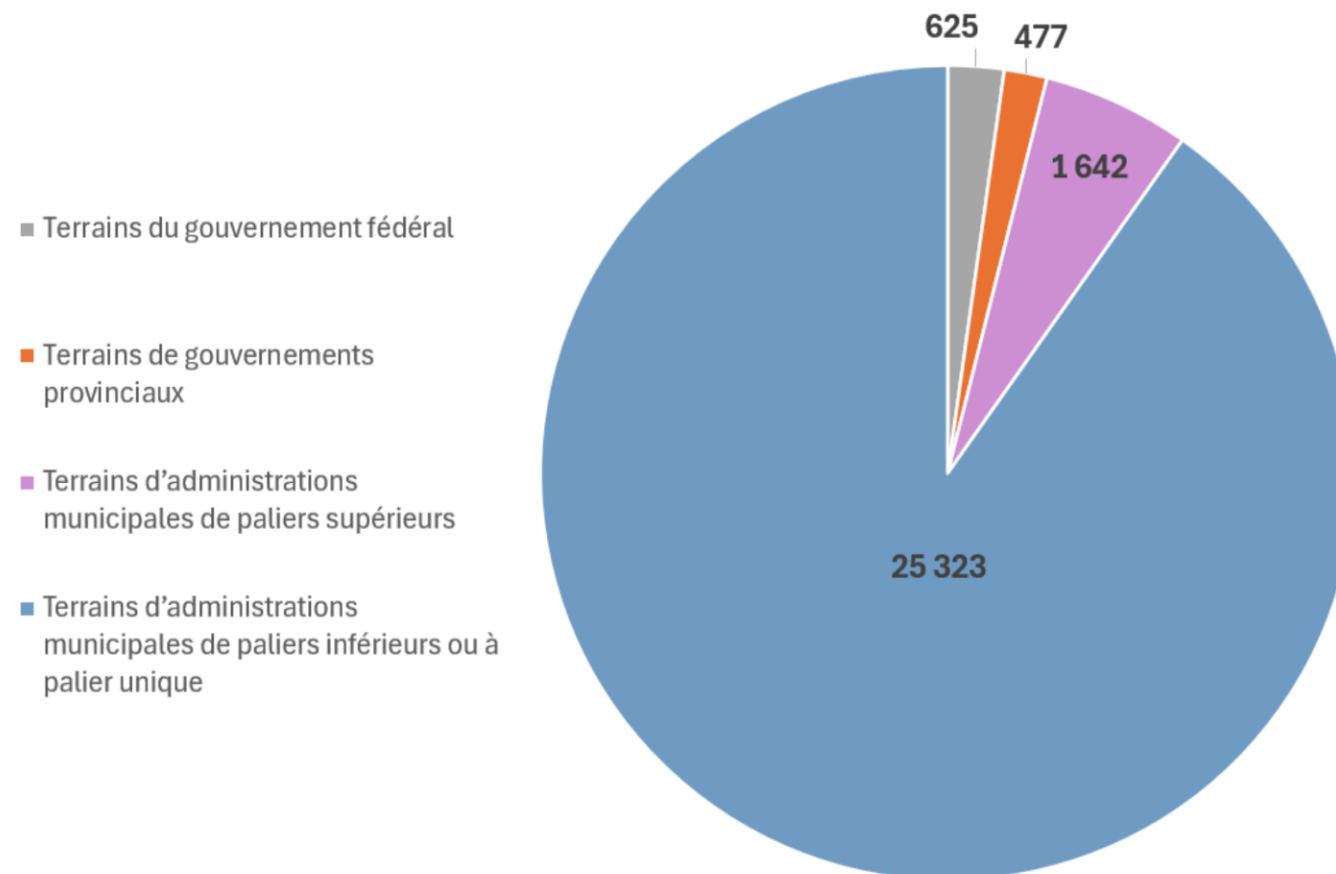
# GTHA & Ottawa Government-Owned Lands

Government-Owned Lands w/in GTHA & Ottawa  
Number of Properties by Sector



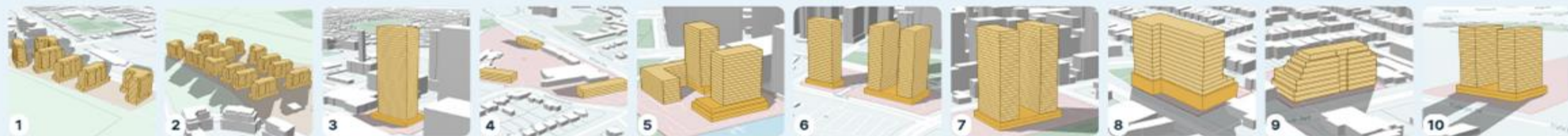
# Terrains appartenant aux administrations d'Ottawa ou de la RGTH

Terrains publics dans la RGTH et Ottawa  
Nombre de propriétés par secteur



# Top 10 Federal Government-Owned Lands

	Size of Parcel (ha)	Number of Buildings	Total Residential Area (sq. ft.)	Total Number of Units	Total Number of Residents	% of City of Toronto's target*	Number of Affordable units**
1. Sheppard W & Allen Rd, North York	4.05	6	1,237,612	1,651	4,590	0.58%	248
2. 1137 Sheppard Ave W, North York	29.07	15	2,696,420	3,596	9,997	1.26%	539
3. 200 Town Centre Crt, Scarborough	1.47	1	266,755	356	989	0.12%	53
4. 215 Yonge Blvd, North York	6.48	3	122,968	164	456	0.06%	25
5. 659 Lake Shore Blvd W, Toronto	1.85	2	342,128	456	1,267	0.16%	68
6. 660 Fleet St, Toronto	4.06	2	685,631	914	2,540	0.32%	137
7. 130 Queen St E, Toronto	1.62	1	457,048	610	1,697	0.21%	92
8. 330 Keele St, Toronto	0.30	1	109,647	146	407	0.05%	22
9. 2375 Danforth Ave, East York	0.36	1	66,788	89	247	0.03%	13
10. 3292 Trafalgar Rd, Oakville	5.85	1	304,561	405	943	N/A	61
<b>Total</b>	<b>55.11</b>	<b>33</b>	<b>6,289,558</b>	<b>8,387</b>	<b>23,133</b>	<b>2.80%</b>	<b>1,258</b>

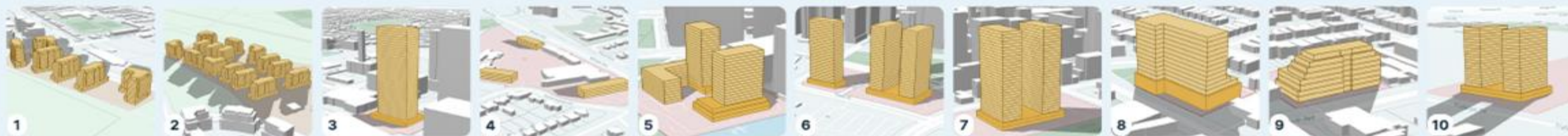


\*Percentage contribution to the City of Toronto's 285,000 home target.

\*\*Number of affordable units provided, assuming 15% of all units would be affordable.

# Les 10 principaux terrains appartenant au gouvernement fédéral

	Taille de la parcelle (hectares)	Nombre de bâtiments	Superficie résidentielle totale (en pieds carrés)	Nombre total de logements	Nombre total de résidents	Pourcentage de la cible de la Ville de Toronto*	Nombre de logements abordables**
1. Sheppard Ouest Allen Rd, North York	4,05	6	1 237 612	1 651	4 590	0,58 %	248
2. 1137, avenue Sheppard Ouest, North York	29,07	15	2 696 420	3 596	9 997	1,26 %	539
3. 200 Town Center Crt, Scarborough	1,47	1	266 755	356	989	0,12 %	53
4. 215, boulevard Yonge, North York	6,48	3	122 968	164	456	0,06 %	25
5. 659, boulevard Lake Shore Ouest, Toronto	1,85	2	342 128	456	1 267	0,16 %	68
6. 660, rue Fleet, Toronto	4,06	2	685 631	914	2 540	0,32 %	137
7. 123, rue Queen Est, Toronto	1,62	1	457 048	610	1 697	0,21 %	92
8. 330, rue Keele, Toronto	0,30	1	109 647	146	407	0,05 %	22
9. 2375, avenue Danforth, East York	0,36	1	66 788	89	247	0,03 %	13
10. 3292, chemin Trafalgar, Oakville	5,85	1	304 561	405	943	S. O.	61
<b>Total</b>	<b>55,11</b>	<b>33</b>	<b>6 289 558</b>	<b>8 387</b>	<b>23 133</b>	<b>2,80 %</b>	<b>1 258</b>



\* Contribution en pourcentage à la cible de 285 000 logements de la Ville de Toronto.

\*\* Nombre de logements abordables fournis, en supposant que 15 % de tous les logements seraient abordables.

# Property #1: Southwest of Sheppard W & Allen Road, North York

## Project Overview



Affordable360 has identified this 4.05 hectare parcel of federally owned land to be potentially suitable for a new development. This land is currently managed land by Downsview Park Inc. and is a open field.

## Planning Review

Topic	Details
Official Plan Land Use	Mixed Use
Secondary Plan	Downsview SP: Mixed Use Areas
Urban Structure	None
Zoning By-Law	North York Former Zoning By-law 7625
Zone	Airport Hazard Area
MTSA	711, Sheppard West

## Potential For New Units

Unit Type	Count	Unit Size
Studio	330	484 sq. ft.
1-Bedroom	578	646 sq. ft.
2-Bedroom	611	734 sq. ft.
3-Bedroom	132	915 sq. ft.
<b>Total</b>	<b>1,650</b>	<b>1,237,612 sq. ft.</b>

## Project Cost Overview

With reference to the 2024 Altus Cost guide, preliminary cost estimations for this development would range from **\$85.1 million to \$112.9 million**. This would include the above grade construction costs for a single residential apartment, underground parking and related soft costs to complete the project.

Total Costs: Hard Costs and Soft Costs	
Low End	\$85,058,220 or \$318,570/unit
High End	\$112,900,080 or \$422,847/unit

## Project Cost Breakdown

For the purpose of these calculations we have used the GFA for the massing including 37,250 sq.ft. for underground parking.

Hard Costs: Condominiums/Apartments	
Low End: \$295/sq. ft.	\$64,363,100 or \$241,060/unit
High End: \$380/sq. ft.	\$82,908,400 or \$310,518/unit

Hard Costs: Underground Parking	
Low End: \$175/sq. ft.	\$6,518,750
High End: \$300/sq. ft.	\$11,175,000

Soft Costs: Administration, Project Management, and Site Preparation	
Low End	\$14,176,370 or \$53,095/unit
High End	\$18,816,680 or \$70,474/unit

## Design Elements

This site could feature 6 16-storey apartments providing a large number of residential units with additional opportunity for commercial growth. The development would include underground parking garages to service residents. Each individual apartment would provide more than 250 units and are designed from recently completed projects in the area.

## Multiple Apartment Development



# Propriété 1 : au sud-ouest de Sheppard O et du chemin Allen, à North York

 Affordable360 – Terrains gouvernementaux

## Aperçu du projet



Affordable360 a déterminé que cette parcelle de terrain de 4,05 hectares appartenant au gouvernement fédéral pourrait convenir à un nouvel aménagement. Ce terrain, un champ ouvert, est actuellement géré par Downsview Park Inc.

## Examen de la planification

Sujet	Détails
Utilisation du terrain selon le plan officiel	Usage mixte
Plan secondaire	Plan secondaire de Downsview : zones à usage mixte
Structure urbaine	Aucune
Règlement de zonage	Ancien règlement de zonage 7625 de North York
Zone	Zone de risque – aéroport
Principales stations de transport en commun	711, rue Sheppard Ouest

## Potentiel de création de logements

Type de logement	Nombre	Taille de logement
Studio	330	484 pieds carrés
1 chambre	578	646 pieds carrés
2 chambres	611	734 pieds carrés
3 chambres	12	915 pieds carrés
<b>Total</b>	<b>1 650</b>	<b>1 237 612 pieds carrés</b>

## Aperçu du coût du projet

Selon le guide des coûts Altus de 2024, les devis estimatifs préliminaires pour cet aménagement se situeraient entre **85,1 et 112,9 millions de dollars**. Ces coûts comprennent les coûts de construction au-dessus du niveau du sol pour un ensemble résidentiel, le stationnement souterrain et les coûts accessoires connexes d'achèvement.

Coût total : Coûts essentiels et coûts accessoires	
Estimation basse	85 058 220 \$ ou 318 570 \$ par logement
Estimation haute	112 900 080 \$ ou 422 847 \$ par logement

## Ventilation des coûts de l'aménagement

Aux fins des calculs, nous avons utilisé l'aire de plancher pour le plan de masse, y compris 37 250 pieds carrés pour le stationnement souterrain.

Coûts essentiels : Copropriétés/appartements	
Estimation basse : 295 \$ par pied carré	64 363 100 \$ ou 241 060 \$ par logement
Estimation haute : 380 \$ par pied carré	82 908 400 \$ ou 310 518 \$ par logement

Coûts essentiels : Stationnement souterrain	
Estimation basse : 175 \$ par pied carré	6 518 750 \$
Estimation haute : 300 \$ par pied carré	11 175 000 \$

Coûts accessoires : Administration, gestion de projet et préparation du site	
Estimation basse	14 176 370 \$ ou 53 095 \$/logement
Estimation haute	18 816 680 \$ ou 70 474 \$/logement

## Éléments de conception

Ce site pourrait comprendre 6 immeubles d'appartements de 16 étages. Il serait possible de fournir un grand nombre de logements et des occasions de croissance commerciale. L'aménagement comprendrait des stationnements souterrains pour les résidents. Chaque immeuble offrirait plus de 250 logements. La conception est fondée sur des ensembles résidentiels récemment achevés dans la région.

## Immeubles d'appartements collectifs



# Property #2: 1137 Sheppard Ave W, North York

## Project Overview



Affordable360 has identified this 29.07 hectare parcel of federally owned land for a potential new development. This land currently services the Department of National Defence and has large portions of the parcel as open fields.

## Planning Review

Topic	Details
Official Plan Land Use	Core Employment
Secondary Plan	Downsview SP: Apartments Neighbourhood
Urban Structure	Employment
Zoning By-Law	North York Former Zoning By-law 7625
Zone	Airport Hazard Area
MTSA	711, Sheppard West 732, Downsview Park

## Potential For New Units

Unit Type	Count	Unit Size
Studio	719	484 sq. ft.
1-Bedroom	1,259	646 sq. ft.
2-Bedroom	1,330	734 sq. ft.
3-Bedroom	288	915 sq. ft.
<b>Total</b>	<b>3,596</b>	<b>2,696,420 sq. ft.</b>

## Project Cost Overview

With reference to the 2024 Altus Cost guide, preliminary cost estimations for this development would range from **\$85.1 million to \$112.9 million**. This would include the above grade construction costs for a single residential apartment, underground parking and related soft costs to complete the project.

Total Costs: Hard Costs and Soft Costs	
Low End	\$85,058,220 or \$318,570/unit
High End	\$112,900,080 or \$422,847/unit

## Project Cost Breakdown

For the purpose of these calculations we have used the GFA for the massing including 37,250 sq.ft. for underground parking.

Hard Costs: Condominiums/Apartments	
Low End: \$295/sq. ft.	\$64,363,100 or \$241,060/unit
High End: \$380/sq. ft.	\$82,908,400 or \$310,518/unit

Hard Costs: Underground Parking	
Low End: \$175/sq. ft.	\$6,518,750
High End: \$300/sq. ft.	\$11,175,000

Soft Costs: Administration, Project Management, and Site Preparation	
Low End	\$14,176,370 or \$53,095/unit
High End	\$18,816,680 or \$70,474/unit

## Design Elements

This site could feature 15 16-storey apartments providing a large number of residential units with additional opportunity for commercial growth. The development would include underground parking garages to service residents. Each individual apartment would provide more than 250 units and are designed from recently completed projects in the area.

## Multiple Apartment Development



# Propriété 2 : 1137, avenue Sheppard O, North York

## Aperçu du projet



Affordable360 a déterminé que cette parcelle de terrain de 29,07 hectares appartenant au gouvernement fédéral pourrait convenir à un nouvel aménagement. Ce terrain dessert actuellement le ministère de la Défense nationale. La parcelle contient une vaste proportion de champs ouverts.

## Examen de la planification

Sujet	Détails
Utilisation du terrain selon le plan officiel	Pôle d'emploi principal
Plan secondaire	Plan secondaire de Downsview : quartier de logements collectifs
Structure urbaine	Emploi
Règlement de zonage	Ancien règlement de zonage 7625 de North York
Zone	Zone de risque – aéroport
Principales stations de transport en commun	711, rue Sheppard Ouest 732, Downsview Park

## Potentiel de création de logements

Type de logement	Nombre	Taille de logement
Studio	719	484 pieds carrés
1 chambre	1 259	646 pieds carrés
2 chambres	1 330	734 pieds carrés
3 chambres	288	915 pieds carrés
<b>Total</b>	<b>3 596</b>	<b>2 696 420 pieds carrés</b>

## Aperçu du coût du projet

Selon le guide des coûts Altus de 2024, les devis estimatifs préliminaires pour cet aménagement se situeraient entre **85,1 et 112,9 millions de dollars**. Ces coûts comprennent les coûts de construction au-dessus du niveau du sol pour un ensemble résidentiel, le stationnement souterrain et les coûts accessoires connexes d'achèvement.

Coût total : Coûts essentiels et coûts accessoires	
Estimation basse	85 058 220 \$ ou 318 570 \$/logement
Estimation haute	112 900 080 \$ ou 422 847 \$ par logement

## Ventilation des coûts de l'aménagement

Aux fins des calculs, nous avons utilisé l'aire de plancher pour le plan de masse, y compris 37 250 pieds carrés pour le stationnement souterrain.

Coûts essentiels : Copropriétés/appartements	
Estimation basse : 295 \$ par pied carré	64 363 100 \$ ou 241 060 \$ par logement
Estimation haute : 380 \$ par pied carré	82 908 400 \$ ou 310 518 \$ par logement

Coûts essentiels : Stationnement souterrain	
Estimation basse : 175 \$ par pied carré	6 518 750 \$
Estimation haute : 300 \$ par pied carré	11 175 000 \$

Coûts accessoires : Administration, gestion de projet et préparation du site	
Estimation basse	14 176 370 \$ ou 53 095 \$/logement
Estimation haute	18 816 680 \$ ou 70 474 \$/logement

## Éléments de conception

Ce site pourrait comprendre 15 immeubles d'appartements de 16 étages. Il serait possible de fournir un grand nombre de logements et des occasions de croissance commerciale. L'aménagement comprendrait des stationnements souterrains pour les résidents. Chaque immeuble offrirait plus de 250 logements. La conception est fondée sur des ensembles résidentiels récemment achevés dans la région.

## Immeubles d'appartements collectifs



# Property #3: Town Centre Crt, Scarborough

## Project Overview



Affordable360 has identified this 1.47 hectare parcel of federally owned land to be potentially suitable for a new development. This land currently serves as a parking lot for the Service Canada Office and is adjacent to Scarborough Town Centre.

## Planning Review

Topic	Details
Official Plan Land Use	Mixed Use
Secondary Plan	Scarborough Centre: The Civic Precinct Centres
Urban Structure	Scarborough Employment District
Zoning By-Law	By-Law Zoning 24982
Zone	City Centre Office or City Centre Residential
MTSA	662. Scarborough Centre

## Potential For New Units

Unit Type	Count	Unit Size
Studio	71	484 sq. ft.
1-Bedroom	125	646 sq. ft.
2-Bedroom	132	734 sq. ft.
3-Bedroom	28	915 sq. ft.
<b>Total</b>	<b>356</b>	<b>266,755 sq. ft.</b>

## Project Cost Overview

With reference to the 2024 Altus Cost guide, preliminary cost estimations for this development would range from **\$103.2 million to \$136.7 million**. This would include the above grade construction costs for a residential apartment, underground parking and related soft costs to complete the project.

Total Costs: Hard Costs and Soft Costs	
Low End	\$103,242,870 or \$290,008/unit
High End	\$136,745,880 or \$384,118/unit

## Project Cost Breakdown

For the purpose of these calculations we have used the GFA for the massing including 41,960 sq.ft. for underground parking.

Hard Costs: Condominiums/Apartments	
Low End: \$295/sq. ft.	\$78,692,725 or \$221,047/unit
High End: \$380/sq. ft.	\$101,366,900 or \$284,738/unit

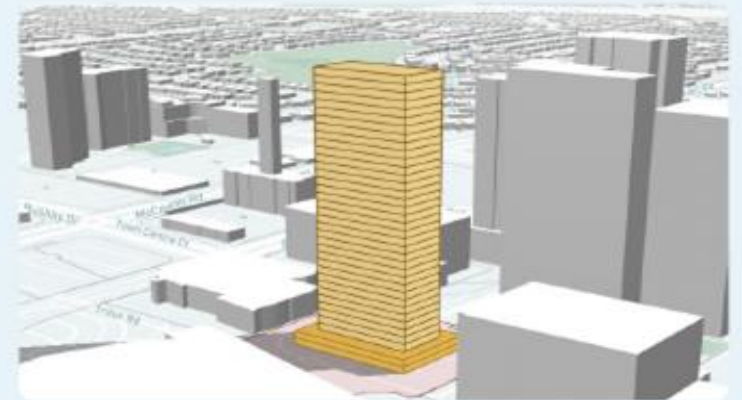
Hard Costs: Underground Parking	
Low End: \$175/sq. ft.	\$7,343,000
High End: \$300/sq. ft.	\$12,588,900

Soft Costs: Administration, Project Management, and Site Preparation	
Low End	\$17,207,145 or \$48,335/unit
High End	\$22,790,980 or \$64,020/unit

## Design Elements

This 37-storey apartment tower atop a two storey underground parking garage to service residents. A standard condo massing template has been used with reference to buildings in the area for design and unit mix. Additional funding will allow for localized design of multi family units and massing.

## 37-Storey Apartment Massing



# Propriété 3 Town Centre Crt, Scarborough

## Aperçu du projet



Affordable360 a déterminé que cette parcelle de terrain de 1,47 hectare appartenant au gouvernement fédéral pourrait convenir à un nouvel aménagement. Ce terrain sert actuellement de stationnement pour le bureau de Service Canada. Il est adjacent au centre-ville de Scarborough.

## Examen de la planification

Sujet	Détails
Utilisation du terrain selon le plan officiel	Usage mixte
Plan secondaire	Scarborough Centre : The Civic Precinct
Structure urbaine	Centres
Règlement de zonage	Règlement de zonage 24982 du district de Scarborough
Zone	Centre-ville – Bureaux ou Centre-ville – Résidentiel
Principales stations de transport en commun	662, Scarborough Centre

## Potentiel de création de logements

Type de logement	Nombre	Taille de logement
Studio	71	484 pieds carrés
1 chambre	125	646 pieds carrés
2 chambres	132	734 pieds carrés
3 chambres	28	915 pieds carrés
<b>Total</b>	<b>356</b>	<b>266 755 pieds carrés</b>

## Aperçu du coût du projet

Selon le guide des coûts Altus de 2024, les devis estimatifs préliminaires pour cet aménagement se situeraient entre **103,2 à 136,7 millions de dollars**. Ces coûts comprennent les coûts de construction au-dessus du niveau du sol pour un ensemble résidentiel, le stationnement souterrain et les coûts accessoires connexes d'achèvement.

Coût total : Coûts essentiels et coûts accessoires	
Estimation basse	103 242 870 \$ ou 290 008 \$ par logement
Estimation haute	136 745 880 \$ ou 384 118 \$ par logement

## Ventilation des coûts de l'aménagement

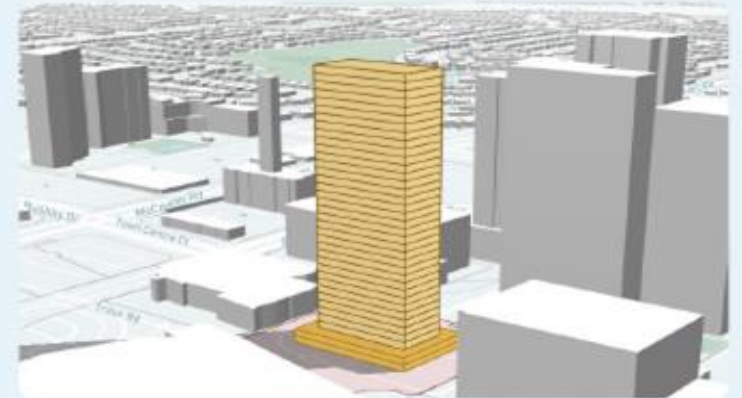
Aux fins des calculs, nous avons utilisé l'aire de plancher pour le plan de masse, y compris 41 960 pieds carrés pour le stationnement souterrain.

Coûts essentiels : Copropriétés/appartements	
Estimation basse : 295 \$ par pied carré	78 692 725 \$ ou 221 047 \$ par logement
Estimation haute : 380 \$ par pied carré	101 366 900 \$ ou 284 738 \$/logement
Coûts essentiels : Stationnement souterrain	
Estimation basse : 175 \$ par pied carré	7 343 000 \$
Estimation haute : 300 \$ par pied carré	12 588 900 \$
Coûts accessoires : Administration, gestion de projet et préparation du site	
Estimation basse	17 207 145 \$ ou 48 335 \$ par logement
Estimation haute	22 790 980 \$ ou 64 020 \$/logement

## Éléments de conception

Tour d'appartements de 37 étages au-dessus d'un garage souterrain de deux étages pour les résidents. Un modèle de plan de masse standard de copropriétés a été utilisé suivant les immeubles dans la région pour la conception et la composition des logements. Le financement supplémentaire permettra la conception locale de logements collectifs et la création du plan de masse.

## Plan de masse pour l'ensemble résidentiel de 37 étages



# Cohort Collaboration: Supporting Nonprofits

Our cohort program brings together housing providers, nonprofits, and Indigenous builders to streamline the pre-development process. We leverage **advanced software tools** and collaborative efforts to ensure efficient, culturally appropriate, and sustainable housing solutions.

The cohort is a 12-week program starting in Fall 2024, sign up at [a360.ca/cohort](https://a360.ca/cohort)



Streamline  
Due Diligence



Advanced Affordable  
Development



Support Community  
Builders



# Cohorte collaborative : soutien aux organismes sans but lucratif

Notre programme de cohorte réunit des fournisseurs de logements, des organismes sans but lucratif et des constructeurs autochtones afin de simplifier le processus préalable à l'aménagement. Nous tirons parti **d'outils logiciels avancés** et d'efforts collaboratifs pour offrir des solutions de logement efficaces, durables et adaptées à la culture.

La cohorte est un programme de 12 semaines qui commencera à l'automne 2024. Inscrivez-vous au : [a360.ca/cohort](http://a360.ca/cohort).



Simplification  
de l'examen  
de diligence  
raisonnable



Progrès dans  
l'aménagement de  
logements abordables



Soutien aux  
constructeurs  
communautaires



aprao



# Consortium

## Consortium:

- Joint project with Trinity Community Foundation, CMHC ECoH, and Affordable30
- Fall 2025
- Joint Federal and local agencies



# Consortium

## Consortium :

- Projet conjoint avec la Trinity Community Foundation, la Communauté d'experts en logement de la SCHL et Affordable360.
- Automne 2025.
- Effort conjoint d'organismes fédéraux et locaux.



# Value

- Cost-effective analysis for multiple stakeholders (e.g., Federal agencies, Non-Profits, Municipalities)
- Comprehensive data integration: Zoning, Land Use, Satellite Imagery, Flood Risks, Demographics, Transit, Buildings, Property Information
- Nationwide data partnerships: Facebook, Amazon, Microsoft, ESRI
- Funding support: Empower Non-Profits and religious organizations to develop affordable housing



# Valeur

- Analyse de rentabilité pour plusieurs parties prenantes (p. ex., organismes fédéraux, organismes sans but lucratif, municipalités).
- Intégration complète des données : zonage, utilisation des terrains, imagerie satellite, risques d'inondation, données démographiques, transport en commun, immeubles, renseignements sur les propriétés.
- Partenariats pancanadiens en matière de données : Facebook, Amazon, Microsoft, Environmental Systems Research Institute
- Financement de soutien : habiliter les organismes sans but lucratif et les organismes religieux à créer des logements abordables.



amazon



esri

tomtom



Microsoft

# Thank You!

**Devin Tu**

CEO, Affordable360

[devin@mapyourproperty.com](mailto:devin@mapyourproperty.com)

[linkedin.com/in/devintu](https://www.linkedin.com/in/devintu)

(+1) 647-838-8742



**Toronto  
Metropolitan  
University**



# Merci!

**Devin Tu**

Chef de la direction, Affordable360

[devin@mapyourproperty.com](mailto:devin@mapyourproperty.com)

[linkedin.com/in/devintu](https://www.linkedin.com/in/devintu)

(+1) 647-838-8742



**Toronto  
Metropolitan  
University**



# Trinity Centres Foundation

## Relèven Transition Fund

### Introduction & Summary

**Trinity Centres Foundation** transforms faith properties for social impact.

The **Relèven Transition Fund** sustains not-for-profits and affordable housing by **acquiring and repurposing** religious properties for community purposes and housing in Canada.



TRINITY CENTRES FOUNDATION  
FONDATION DES CENTRES TRINITÉ

*Rebranding to Relèven: Giving rise to community in July 2024*

# Fondation des Centres Trinité

# Fonds de transition de Relèven

Introduction et résumé

La **Fondation des Centres Trinité** transforme les propriétés religieuses à des fins sociales.

Le **fonds de transition de Relèven** soutient le logement abordable et sans but lucratif en **acquérant et en convertissant** des propriétés religieuses à des fins communautaires et pour le logement au Canada.



TRINITY CENTRES FOUNDATION  
FONDATION DES CENTRES TRINITÉ

*La Fondation adoptera la nouvelle image de marque **Relèven** :  
Donner élan aux communautés en juillet 2024.*

## Two crises:

- 1) closed churches
- 2) community need for space

## Equals one great opportunity



In the next 10 years, **one-third of Canada's worshipping communities are likely to close**. **4,000 faith properties may** forcibly be sold to the private market, dismembering the **largest network of social purpose infrastructure** in Canada.

Conversely, nonprofits increasingly require space to offer **affordable housing and community services**, but the social sector lacks both the land assets and the financial instruments to fill that gap.



Of **86,000** registered Canadian charities, **21,000** are Christian congregations and at least **12,000** own a church building.



In the 10 years between 2009 and 2018, **17% (4.3k) of Canada's churches closed**, representing a shift in **\$15+ billion in land value**.

**Sources:** National Trust for Canada, Charities Directorate of Canada, and Canada Revenue T3010 Reporting, Canadian Urban Institute



Approximately **3,250 remaining land-owning congregations are experiencing multi-year deficits** and have less than **three years of cash reserves**.\*



70% of Canadians live within walking distance of a faith building. Thousands of these properties are located in **urban priority areas** for community spaces, affordable housing, food security, Indigenous peoples and other opportunities to serve Canada's **most vulnerable communities**.



## Deux crises

- 1) Fermeture d'églises
- 2) Besoin d'espaces communautaires

## Une occasion exceptionnelle



Au cours des 10 prochaines années, **un tiers des communautés religieuses du Canada risquent de fermer leurs portes**. Il est possible qu'on soit obligé de vendre **4 000 propriétés religieuses** sur le marché privé, ce qui démembrerait le **plus vaste réseau d'infrastructures à vocation sociale** au Canada.

D'autre part, les organismes sans but lucratif ont de plus en plus besoin d'espace pour offrir des **logements abordables et des services communautaires**, mais le secteur social manque à la fois des actifs fonciers et des instruments financiers nécessaires pour combler ce besoin.



Parmi les **86 000** organismes de bienfaisance canadiens enregistrés, **21 000** sont des congrégations chrétiennes et au moins **12 000** sont propriétaires d'un bâtiment d'église.



Au cours de la période de 10 ans allant de 2009 à 2018, **17 % des églises canadiennes (soit 4 300) ont fermé leurs portes**, ce qui représente un changement de plus de **15 milliards de dollars dans la valeur des terrains**.

**Sources** : National Trust for Canada, Direction des organismes de bienfaisance du Canada et Rapport T3010 de Revenu Canada, Institut urbain du Canada.



Environ **3 250 congrégations détenant encore des terrains enregistrent des déficits sur plusieurs années** et leurs **réserves de trésorerie risquent d'être épuisées d'ici trois ans\***.



Au Canada, 70 % des personnes vivent à distance de marche d'un bâtiment religieux. Des milliers de ces propriétés sont situées dans des **zones urbaines prioritaires** relativement aux espaces communautaires, au logement abordable, à la sécurité alimentaire et aux peuples autochtones. Ces bâtiments pourraient également représenter d'autres occasions de servir les **collectivités les plus vulnérables** du Canada.



# Context



Canada needs 4.4 million new homes to satisfy its housing needs.



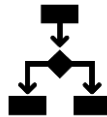
How many of Canada's 12,000 places of worship should be transformed into housing? What about the 5,000 other religious properties?



Of those how many should provide community or affordable housing?



How do congregations and regional governing bodies decide? What resources do they have?



How can we align this planning with city and region-wide programs such as those led by the FCM, CUI, National Trust, CMHC and/or Infrastructure Canada?



# Contexte



Le Canada a besoin de 4,4 millions de logements neufs pour répondre à ses besoins en matière de logement.



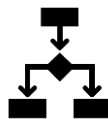
Parmi les 12 000 lieux de culte du Canada, combien devraient être transformés en logements? Qu'en est-il des 5 000 autres propriétés religieuses?



De ce nombre, combien devraient fournir des logements communautaires ou abordables?



Comment les congrégations et les gouvernements régionaux prendront-ils leurs décisions? De quelles ressources disposent-ils?



Comment pouvons-nous aligner cette planification sur les programmes à l'échelle des villes et des régions, comme ceux dirigés par la Fédération canadienne des municipalités, l'Institut urbain du Canada, National Trust, la SCHL ou Logement, Infrastructure et Collectivités Canada?



# The Housing Continuum



# Le continuum du logement



## The TCF Team

An experienced management team of leaders from the following sectors:

- Faith-based organisations
- Charitable foundations
- Private equity
- Fund launch & management
- Local property development
- Urban planning & design
- Community engagement



# L'équipe de la Fondation des Centres Trinité

Une équipe de gestion expérimentée  
composée de dirigeants des secteurs  
suivants :

- Organisations confessionnelles
- Fondations de bienfaisance
- Fonds de capital-investissement
- Lancement et gestion de fonds
- Aménagement immobilier local
- Urbanisme et conception
- Mobilisation communautaire



# TCF'S Art of the Possible Process



# Processus de la Fondation des Centres Trinité – L'art du possible



# Solving the Problem: our tool

A **\$30MM 10 year** transition (“benevolent flip”) fund, targeting **6%** annual return and investing in the **acquisition, pre-development** and **holding** costs of transitions. If successful, projects are sold to **community developers**. If not, risk is managed through **private market** sale.



## Fund Overview

**Purpose Statement** Acquiring and repurposing religious properties to community purposes and housing in Canada

**Legal Structure** Limited Partnership\*

**Guarantee type** First rank mortgages

**Return on investment** 6 %

**Return on investment** 4 years per project

**Deployment period** 3 years

**Fund longevity** 7 years

**Provisional Investors** CAP Finance (Québec) and other Government-related and Charitable Investors & Foundations (list available under NDA)

## Fund Investments

**Loans to qualifying projects vehicles** E.g. local non-profits, co-operatives or equivalent

**Pre-Development Loans up to \$500k** Feasibility of new deployment. Rezoning.

**Holding Costs Loans up to \$500k** Operating costs of the transition period.

**Acquisition Loans up to \$5MM** Moving the project from one community ownership, to another.



# Résoudre le problème : notre outil

Un fonds de transition de **30 millions de dollars sur 10 ans** (« revente rapide bienveillante »), visant un rendement annuel de **6 %**. Le fonds investira dans **l'acquisition, les étapes préalables à l'aménagement** et la **détention** pour financer les coûts de transition. En cas de succès, les ensembles résidentiels ou centres communautaires seront vendus à des **promoteurs communautaires**. Dans le cas contraire, le risque est géré au moyen d'une vente sur le **marché privé**.



## Aperçu du fonds

**Raison d'être** Acquisition et conversion de propriétés religieuses à des fins communautaires et de logement au Canada.

**Structure juridique** Société en commandite\*

**Type de cautionnement** Prêts hypothécaires de premier rang

**Rendement du capital investi** 6 %

**Rendement du capital investi** 4 ans par ensemble résidentiel ou centre communautaire

**Période de déploiement** 3 ans

**Longévité du fonds** 7 ans

**Investisseurs provisoires** CAP Finance (Québec), autres investisseurs gouvernementaux et de bienfaisance, fondations (liste accessible aux signataires d'une entente de confidentialité).

## Placements du fonds

**Prêts pour des mécanismes de financement d'ensembles résidentiels admissibles** P. ex., organismes sans but lucratif, coopératives ou organisations locales équivalentes.

**Prêts pour étapes préalables à l'aménagement jusqu'à concurrence de 500 000 \$** Faisabilité d'un nouveau déploiement. Changements de zonage.

**Prêts pour coûts de détention jusqu'à concurrence de 500 000 \$** Charges opérationnelles pour la période de transition.

**Prêts pour acquisitions pouvant atteindre 5 millions de dollars** Transfert de l'ensemble résidentiel ou du centre communautaire d'un propriétaire communautaire à un autre.



# Project Outcomes

## Relèven Transition Fund

\$30M in mortgage-secured loans for pre-development, holding and acquisition costs, repaid through resale to qualifying onward projects or private market.



### Community Hubs

- Religious properties repurposed to **answer key needs** (shelters, food security, equity group services, etc.)
  - Many properties are in **dense neighbourhoods** and commercial avenues of great interest.
  - Most properties already have a community services component that can be **expanded upon**.
  - The TCF Transition Fund would be one of the **rarer financial offerings** for this type of outcome in Canada.
- 



### Housing

- This outcome responds to Canada's **great housing challenge**.
  - Many properties are in **areas with great density potential**, such as high building height.
  - Religious properties often have **great volume for housing** that can be optimized.
  - Many housing not-for-profits would benefit from a financial offering enabling the **creation of new housing units**.
- 



### Mixed-Use Projects

- Some areas benefit with dense housing projects with **community services at street level**
- Highly **urban areas** offer the most potential for mixed projects
- This outcome would also respond to religious congregations wishing to continue offering guidance and spiritual support to their community



# Résultats attendus

## Fonds de transition de Relèven

Prêts hypothécaires de 30 millions de dollars pour les coûts liés aux étapes préalables à l'aménagement, ainsi que les coûts de détention et d'acquisition, remboursés par la revente aux promoteurs admissibles ou sur le marché privé.



### Centres communautaires

- Propriétés religieuses converties pour **répondre à des besoins clés** (maisons d'hébergement, sécurité alimentaire, services aux groupes dignes d'équité, etc.)
- De nombreuses propriétés se trouvent dans des **quartiers densément peuplés** et dans des avenues commerciales d'un grand intérêt.
- La plupart des propriétés comportent déjà un volet de services communautaires qui peut être **élargi**.
- Le fonds de transition de la Fondation des Centres Trinité serait parmi les **rares offres financières** permettant d'obtenir un résultat de ce type au Canada.



### Logement

- Ce résultat répond au **grand défi du logement au Canada**.
- De nombreuses propriétés se trouvent dans des **zones avec un potentiel de forte densité** et pourraient notamment contenir des immeubles de grande hauteur.
- Les propriétés religieuses ont souvent un **vaste espace intérieur idéal pour le logement** qui pourrait être optimisé.
- De nombreux ensembles de logements sans but lucratif bénéficieraient d'une offre financière qui permettrait la **création de logements**.

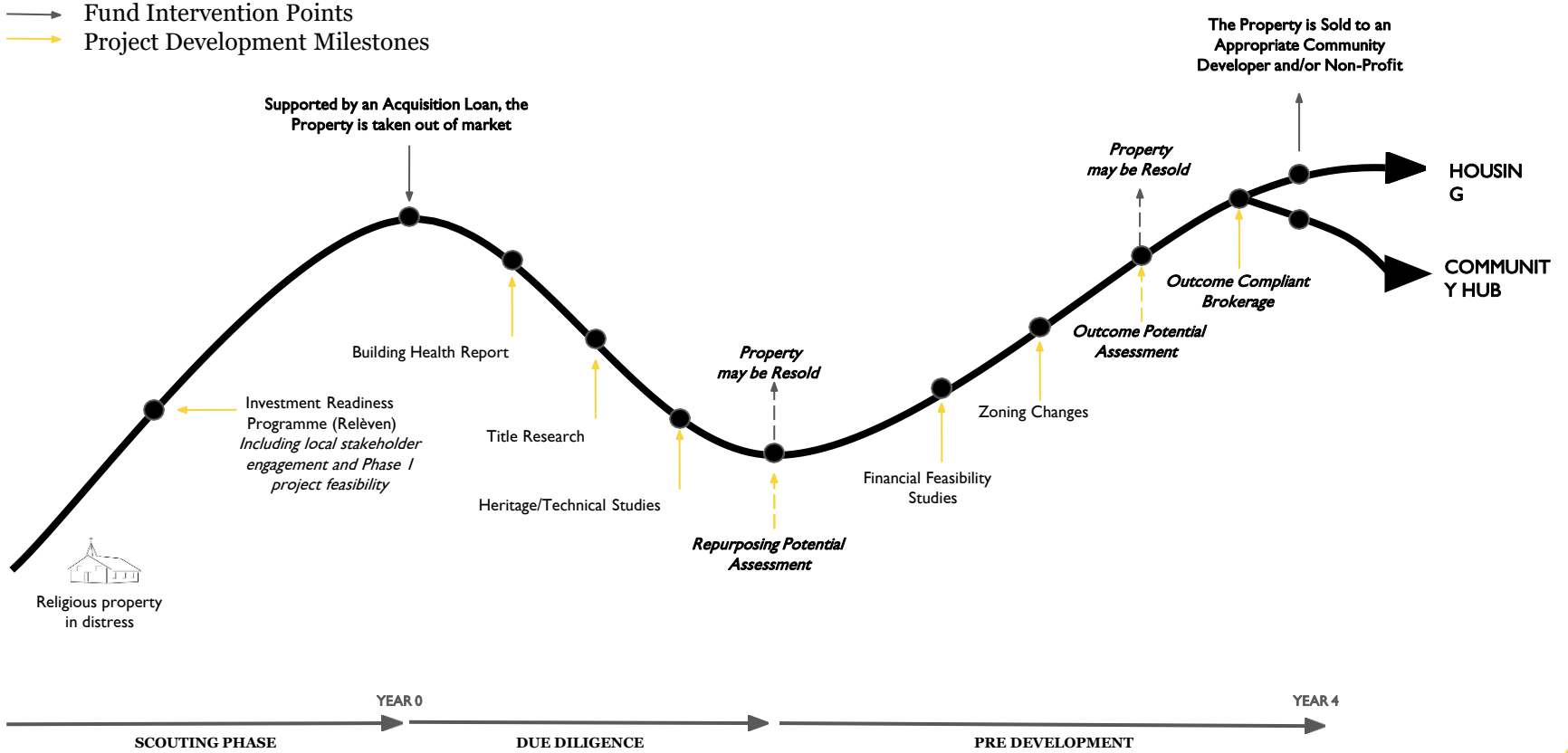


### Ensembles à usage mixte

- Certains secteurs bénéficient d'ensembles de logements à forte densité assortis de **services communautaires au rez-de-chaussée**.
- Les **centres urbains** offrent le plus grand potentiel d'ensembles résidentiels mixtes.
- Ce résultat répondrait également au souhait des congrégations religieuses de continuer de guider leur collectivité et de leur offrir un soutien spirituel.

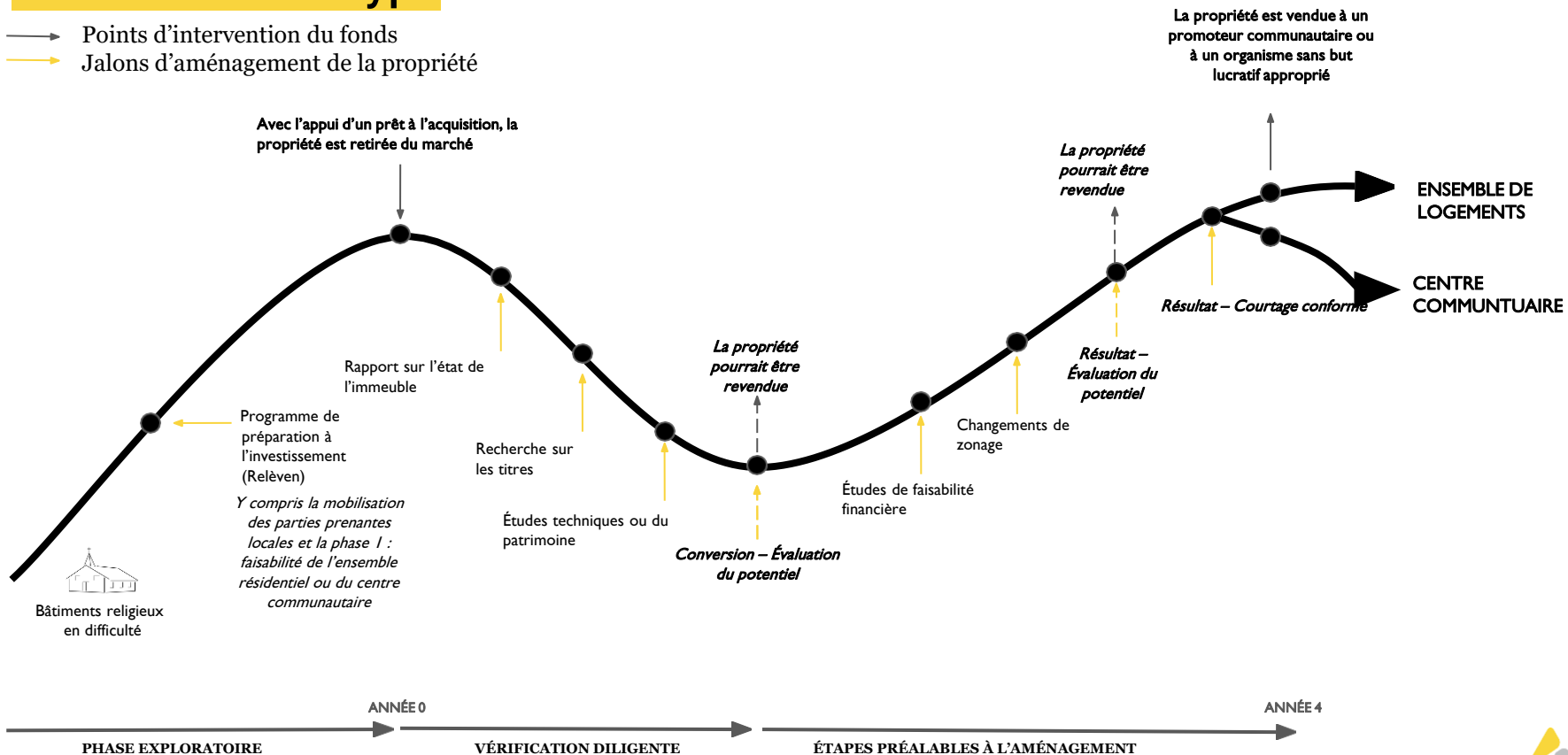


# Typical Project Roadmap



# Feuille de route type

- Points d'intervention du fonds
- Jalons d'aménagement de la propriété



# The Impacts



Beneficiary	Impact	Measure
<b>Nonprofits and charities</b>	Less than market rate urban retrofit space for NFP operations and activities	\$ of rent discount + carbon retrofit
<b>Housing</b>	New units of affordable, transit-oriented and supportive housing	# of units + carbon footprint
<b>Community Cohesion</b>	Improving trust, loyalty, loneliness and mental health measures at a neighbourhood level	Working with Common Approach and other standardized social impact measures
<b>Diversity, Equity and Inclusion</b>	Inviting groups who have been excluded from religious narratives, to begin a journey of local wealth creation.	\$ of equity in the hands of equity-deserving groups
<b>Economic Development</b>	Helping play our part in economic development, through the activation of 10s of 1,000s of community-owned properties.	# Footfall + \$ Tax Valuation Increase
<b>SDG 11</b>	Overall contribution to SDG 11, which is the fund's primary focus	All possible measures emitted by UN Habitat, the global steward of SDG 11



# Répercussions



Catégorie visée	Incidence	Mesure
<b>Organismes sans but lucratif et de bienfaisance</b>	Espace urbain modernisé à un loyer inférieur à ceux du marché pour des activités à but non lucratif.	<b>Économies</b> par rapport à un loyer du marché et rénovations écoénergétiques réduisant l’empreinte carbone.
<b>Logement</b>	Nouveaux logements abordables, axés sur le transport en commun et avec services de soutien.	<b>Nombre</b> de logements et empreinte carbone.
<b>Cohésion communautaire</b>	Davantage de confiance et de cohésion au sein des quartiers, moins de solitude et une meilleure santé mentale.	Travail avec l’Approche commune et d’autres mesures normalisées des retombées sociales.
<b>Diversité, équité et inclusion</b>	Invitation aux groupes historiquement exclus du contexte religieux à entamer un parcours de création de richesse locale.	<b>Capitaux propres</b> fournis aux groupes dignes d’équité.
<b>Développement économique</b>	Soutien à notre rôle dans le développement économique grâce à la création de plus de 10 000 propriétés communautaires.	<b>Nombre</b> d’utilisateurs et augmentation de l’évaluation foncière à des fins fiscales.
<b>Objectif n° 11 de développement durable de l’Organisation des Nations Unies</b>	Contribution globale à l’objectif n° 11 de développement durable de l’Organisation des Nations Unies, le principal objectif du fonds.	Toutes les mesures possibles émises par l’ONU-Habitat, le responsable mondial de cet objectif de développement durable.



# Toronto Project Pipeline Example

## First Unitarian Centre for Community Connection



To see this project through to completion, First Unitarian requires an additional \$1 million transition loan.

This funding will ensure that the full potential of the Oakwood Vaughan Centre for Community Connection is realized, contribute to the revival of this vibrant neighborhood, and create a space that all members of the community feel welcome in.

### **The Problem**

In 2021, 473 Oakwood Avenue, the dance studio and community hub housing the Ontario School of Ballet & Related Arts since 1979 was posted for sale.

During its prime, this building, at the centre of Oakwood Village, hosted dance classes, after school activities, a daycare facility and community programs. The loss of this space was a major impact for a community already suffering from a lack of investment. Recent reports, published by the City of Toronto and the Oakwood Vaughan Community Association, highlight this trend and cite the immediate need for more community spaces to serve the needs of youth, families and seniors.

Immediate investment will ensure that community members can continue to live and raise their families within the community.

---

### **The Solution**

The Oakwood Vaughan Centre for Community Connection represents a unique opportunity for First Unitarian to continue its work of community creating space for community connection, while making a meaningful contribution to a community that is in need of investment. Through a collaborative process, the goal is to develop a safe, fully accessible, multi-functional community hub that can help to serve the diverse needs of the community in a financially sustainable way.

Since acquiring 473 Oakwood Avenue in 2021, First Unitarian has invested over to \$16 million of its own funds in the purchase and renovation of the property, and raised almost \$2 million through a combination of grants and fundraising. An additional \$1 million loan is required to see this project through to completion.



# Exemple de conversion en cours – Centre communautaire à Toronto

## First Unitarian Centre for Community Connection



Pour mener à bien ce projet, First Unitarian a besoin d'un prêt de transition supplémentaire de 1 million de dollars.

Ce financement permettra de réaliser tout le potentiel de l'Oakwood Vaughan Centre for Community Connection, de contribuer à la revitalisation de ce quartier dynamique et de créer un espace où tous les membres de la collectivité se sentent les bienvenus.

### Le problème

En 2021, au 473, avenue Oakwood, le studio de danse et centre communautaire qui hébergeait l'école Ontario School of Ballet & Related Arts depuis 1979 a été mis en vente.

Pendant son apogée, cet immeuble, au centre d'Oakwood Village, organisait des cours de danse, des activités parascolaires, des services de garde et des programmes communautaires. La perte de cet espace a eu une incidence majeure sur une collectivité qui souffre déjà d'un manque d'investissements. Des rapports récents, publiés par la Ville de Toronto et l'Oakwood Vaughan Community Association, soulignent cette tendance et mentionnent le besoin immédiat d'accroître les espaces communautaires pour répondre aux besoins des jeunes, des familles et des personnes âgées.

Un investissement immédiat dans la collectivité permettrait à ses membres de continuer d'y vivre et d'y fonder leur famille.

---

### La solution

L'Oakwood Vaughan Centre for Community Connection représente une occasion unique pour First Unitarian de poursuivre son travail de création d'espaces communautaires favorisant l'établissement de liens tout en apportant une contribution importante à une collectivité qui a besoin d'investissements. L'objectif est de créer un centre communautaire sûr, entièrement accessible et multifonctionnel grâce à un processus collaboratif. Le centre pourra aider à répondre aux divers besoins de la collectivité d'une manière durable sur le plan financier.

Depuis l'acquisition du 473, avenue Oakwood, en 2021, First Unitarian a investi plus de 16 millions de dollars de ses propres fonds dans l'achat et la rénovation de la propriété. L'organisme a recueilli près de 2 millions de dollars grâce à une combinaison de subventions et de collectes de fonds. Un prêt supplémentaire de 1 million de dollars est nécessaire pour que ce centre soit achevé.



# Disclaimer

This document has been prepared by Trinity Centres Foundation 'TCF' on the basis of information provided to it. This information has not been independently verified by TCF or any member of the TCF team. Hypothetical or simulated performance is not indicative of future results. This operations budget proforma is based on a series of hypotheses and assumptions. We make no representations or warranties that any investor will, or is likely to achieve profits similar to those shown, because past, hypothetical or simulated performance is not necessarily indicative of future results. Recipients are recommended to seek their own financial and other advice and should rely solely on their own judgment, review and analysis of this document. The information herein is not intended to provide, and should not be relied upon, as accounting, legal or tax advice or investment recommendations. In this Notice, TCF means Trinity Centres Foundation and its direct and indirect subsidiary, parent and associated undertakings. All investments, including real estate, is speculative in nature and involves substantial risk of loss. Recipients are recommended to seek their own financial and other advice and should rely solely on their own judgment, review and analysis of this document. Recipients of this document in jurisdictions outside Canada should inform themselves about and observe any applicable legal requirements in their jurisdictions. In particular, the distribution of this document may in certain jurisdictions be restricted by law. Accordingly, recipients represent that they are able to receive this document without contravention of any applicable legal or regulatory restrictions in the jurisdiction in which they reside or conduct business.

## FOR MORE INFORMATION

**Dr. Mike Wood Daly**  
[mike.wood.daly@trinitycentres.org](mailto:mike.wood.daly@trinitycentres.org)



**TRINITY CENTRES FOUNDATION**  
FONDATION DES CENTRES TRINITÉ

# Avis juridique

Le présent document a été préparé par la Trinity Centres Foundation, « TCF », en fonction des renseignements qui lui ont été fournis. Ces renseignements n'ont pas été vérifiés de façon indépendante par TCF ou un membre de son équipe. Le rendement hypothétique ou simulé n'est pas indicatif des résultats futurs. La présente analyse pro forma de budget de fonctionnement est fondée sur une série d'hypothèses. Nous ne faisons aucune déclaration ni ne donnons aucune garantie qu'un investisseur réalisera réellement ou probablement des profits semblables à ceux indiqués, car le rendement antérieur, hypothétique ou simulé n'est pas nécessairement indicatif des résultats futurs. Il est recommandé que les destinataires obtiennent leurs propres conseils financiers et d'autre nature et se fient uniquement à leur propre jugement, examen et analyse du présent document. Les renseignements contenus dans les présentes ne visent pas à fournir des conseils comptables, juridiques ou fiscaux, ni à formuler des recommandations de placement, et ne doivent pas être utilisés à cette fin. Dans le présent avis, on entend par TCF la Trinity Centres Foundation et ses filiales, sociétés mères et entreprises associées directes et indirectes. Tous les placements, y compris les propriétés immobilières, sont de nature spéculative et comportent un risque de perte important. Il est recommandé que les destinataires obtiennent leurs propres conseils financiers et d'autre nature et se fient uniquement à leur propre jugement, examen et analyse du présent document. Les personnes qui reçoivent le présent document à l'extérieur du Canada doivent s'informer au sujet de toutes les exigences juridiques applicables dans leur territoire et les respecter. Plus particulièrement, la distribution du présent document peut être juridiquement limitée dans certains territoires. Par conséquent, les destinataires déclarent être en mesure de recevoir le présent document sans enfreindre les restrictions juridiques ou réglementaires applicables dans le territoire où ils résident ou exercent leurs activités.

## POUR EN SAVOIR PLUS

**Mike Wood Daly, Ph. D.**  
[mike.wood.daly@trinitycentres.org](mailto:mike.wood.daly@trinitycentres.org)



**TRINITY CENTRES FOUNDATION**  
FONDATION DES CENTRES TRINITÉ