



PERSPECTIVE NATIONALE

L'ÉDITION FRANÇAIS

En raison de la répartition géographique des membres de la Fédération et de nos ressources limitées, l'infolettre PERSPECTIVE NATIONALE est publiée en grande partie en anglais. Toutefois, chaque numéro propose un article principal en français. Cette édition de langue française regroupe les articles publiés dans l'infolettre au cours de la dernière année. Afin de recevoir l'infolettre dès sa parution, veuillez faire parvenir votre courriel à admin@cfaa-fcapi.org.

LA POLITIQUE DU LOGEMENT DEVIENT CRITIQUE ALORS QUE LA FCM ET LA FCAPL MULTIPLIENT LES INTERVENTIONS

DE JOHN DICKIE, PRÉSIDENT, FCAPL

La Fédération canadienne des municipalités (FCM) représente la plupart des municipalités canadiennes auprès du gouvernement fédéral. La FCM a lancé une campagne nationale pour demander à tous les ordres de gouvernement au Canada d'aborder la question des coûts élevés du logement, qu'elle qualifie

d'enjeu le plus important auquel sont confrontés les Canadiens.

Ainsi, tant la FCM que le caucus des maires des grandes villes exigent que tous les ordres de gouvernement travaillent ensemble afin d'élaborer

suite à la page 2

SONDAGE SUR LA RÉMUNÉRATION ET LES AVANTAGES SOCIAUX DES EMPLOYÉS DANS L'INDUSTRIE DU LOGEMENT LOCATIF

La Fédération a commandé un troisième sondage semestriel auprès de Pal Benefits inc. sur la rémunération et les avantages sociaux des employés œuvrant dans l'industrie du logement locatif au 1er avril 2013. Le sondage porte sur 12 postes en immeuble et 15 postes au sein de sièges sociaux. Un rapport distinct a été produit pour chacune des 17 grandes villes ou RMR du Canada (y compris Montréal et Québec), groupées en trois régions: les Maritimes et le Québec, l'Ontario, et l'Ouest. Chaque rapport comporte des données détaillées sur la rémunération des 27 postes à l'échelle du pays et par région. Lorsque possible, les données réelles sur la rémunération sont ventilées par ville ou RMR. Autrement, une estimation statistique est présentée pour chaque poste en immeuble, d'après les corrélations établies entre les paies par ville et par RMR.

Selon la ville, les rapports coûtent 425\$ ou 625\$, à l'exception de celui de Toronto qui s'élève à 850\$ en raison des données volumineuses. Un rapport sur les avantages sociaux est également disponible au coût additionnel de 100\$ ou de 125\$. Tout propriétaire privé, fournisseur de logements sociaux

ou consultants peut se procurer les rapports en communiquant avec la Fédération (admin@cfaa-fcapi.org) ou en visitant son site Web (www.cfaa-fcapi.org).

PERSPECTIVE NATIONALE - L'ÉDITION FRANÇAIS

Les derniers chiffres sur la pauvreté démontrent la pertinence des indemnités de logement

3

La Fédération réclame plus d'aide directe pour les locataires à faible revenu

4

Une baisse du prix des maisons menace-t-elle le marché du logement locatif?

4

Actualiser la vie en appartement en banlieue pour le mieux-être de tous

6

LA POLITIQUE DU LOGEMENT DEVIENT CRITIQUE ALORS QUE LA FCM ET LA FCAPI MULTIPLIENT LES INTERVENTIONS *suite de la page 1*

un plan à long terme pour résoudre la «crise du logement» et :

- atténuer les coûts croissants du logement;
- améliorer la prévisibilité du soutien aux logements sociaux;
- aborder la pénurie de logements locatifs;
- assurer le renouvellement des programmes fédéraux du logement abordable;
- respecter l'engagement budgétaire de 2013 pour combattre l'itinérance en collaboration avec la FCM.

D'ailleurs, la FCM cherche à créer un forum d'organisations qui s'intéressent au logement pour partager de l'information et intervenir auprès des gouvernements afin qu'ils agissent en tenant compte de leurs intérêts communs. En tant que l'unique porte-parole de l'industrie du logement à but lucratif, la FCAPI joue un rôle de premier plan dans les discussions qui mèneront à la création du forum et cherche à influencer la définition de leurs «intérêts communs». Sa collaboration avec la FCM amène la FCAPI à travailler avec l'Association canadienne des constructeurs d'habitations et l'Association canadienne de l'immeuble.

La FCAPI est disposée à appuyer la création d'un forum du logement pourvu que les positions du forum concordent avec les principes clés suivants:

- la fourniture de logements locatifs à but lucratif est valable puisqu'elle assure aux consommateurs une liberté de choix et favorise la répartition efficace des ressources;
- les locataires à faible revenu qui reçoivent des indemnités de logement devraient pouvoir choisir le type de logement qu'ils souhaitent occuper;
- l'assistance directe aux locataires sous forme de programmes d'indemnité de logement ou de suppléments de loyer transférables est un moyen tout aussi valable que le logement social;
- les mesures pour préserver le parc locatif ou l'abordabilité des logements doivent rendre ce type d'investissement plus concurrentiel par rapport à d'autres formes d'investissement; cela est préférable aux interdictions de démolir ou autres mesures coercitives.

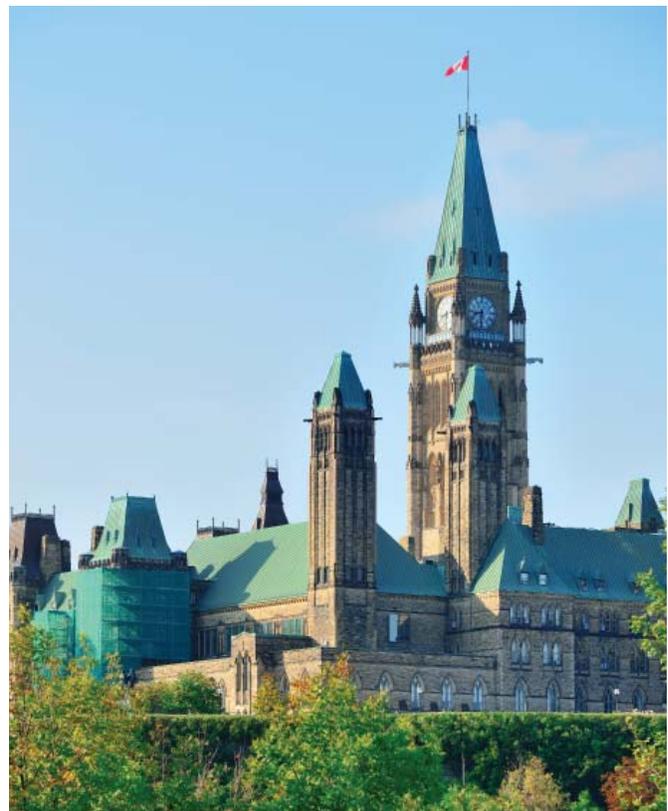
Depuis peu, d'autres regroupements s'intéressent également à la politique du logement, y compris des groupes importants et respectés comme l'Association médicale canadienne et l'Association des banquiers canadiens. Il est important pour la FCAPI de prendre

le temps nécessaire pour éduquer ces regroupements quant aux enjeux liés à la politique du logement, puisque les idées reçues ne correspondent pas à la réalité ou aux besoins des fournisseurs de logements locatifs à but lucratif.

Le caucus conservateur fédéral s'active également dans le dossier du logement. Il a mis sur pied le caucus du logement et de la construction qui regroupe environ 20 députés conservateurs.

Le président du nouveau caucus est Phil McColeman, député de Brant, qui a oeuvré dans le secteur des constructeurs d'habitation. Le vice-président est Brad Butt, député de Mississauga-Streetsville, anciennement président et chef de la direction de la Greater Toronto Apartment Association (GTAA), affiliée à la FCAPI. Avant de diriger la GTAA, Brad a été gestionnaire d'immeubles résidentiels locatifs. Le comité exécutif du caucus réunit également Peter Goldring (député d'Edmonton Est), Chris Warkentin (député de Peace River) et Joe Preston (député d'Elgin Middlesex-London).

La FCAPI interviendra devant le comité du caucus conservateur du logement et de la construction le 18 novembre prochain. ■



LES DERNIERS CHIFFRES SUR LA PAUVRETÉ DÉMONTRENT LA PERTINENCE DES INDEMNITÉS DE LOGEMENT

La politique du logement visant les Canadiens à faible revenu a considérablement évolué au cours des 15 dernières années. Il y a 15 ou 20 ans, énormément d'argent était investi dans la construction de nouveaux logements sociaux alors que relativement peu d'argent était consacré en aide directe aux personnes à faible revenu sous forme d'indemnités ou de suppléments de logement. Depuis 12 ans, il y a eu plutôt peu d'investissements dans la construction de nouveaux logements sociaux et plusieurs provinces ont lancé ou bonifié substantiellement leur programme d'indemnités de logement (particulièrement à l'intention des familles et des personnes âgées). Qu'advient-il de la pauvreté depuis ce temps?

Dans son rapport «Le revenu des Canadiens, 2011», diffusé le 27 juin 2013, Statistique Canada a révélé une baisse marquée de la pauvreté relative pendant cette période de 12 ans. Le pourcentage de la population vivant sous les seuils de faible revenu (SFR) a chuté de 11,2% à 8,8% de 2001 à 2012, soit une baisse de 21%. En ce qui a trait aux ménages de famille monoparentale ayant à sa tête une femme, le taux de pauvreté relative est passé de 37,4% à 23,0%, soit une baisse de 38%.

Puisque les locataires résidentiels desservent un secteur du marché du logement qui est composé d'un nombre disproportionné de personnes à faible revenu, nous souhaitons que celles-ci soient aptes à s'héberger de façon satisfaisante (ce que nous pouvons faire).

En tant que président de la Fédération et dirigeant de la principale association de locataires d'Ottawa, je rencontre souvent des représentants de groupes anti-pauvreté et des défenseurs du droit au logement. Au cours des cinq dernières années, on entend beaucoup parler de l'inégalité croissante des revenus. J'exprime parfois mon doute à cet égard, mais chaque représentant et chaque défenseur s'en tiennent à la sagesse populaire et affirment que l'inégalité des revenus augmente au Canada (comme cela peut être le cas aux États-Unis).

Le 27 juin, le rapport de Statistique Canada aurait dû gommer cette sagesse populaire. Mais ce n'est pas le cas, puisque la sagesse populaire est particulièrement résistante aux faits. Voici donc les faits, tels que rapportés par Statistique Canada.

Les seuils de faible revenu (SFR) sont des mesures qui servent à établir les taux de pauvreté. Les SFR ne sont pas des mesures de la pauvreté absolue et effectivement, selon les normes historiques ou

internationales, la pauvreté absolue au Canada touche très peu de gens. Les SFR ne sont pas non plus des mesures rigoureuses de l'inégalité. Toutefois, pendant

Ménages sous les SFR

| Type de ménage | 2001 | Moyenne 2001-2004 | 2010 | 2011 |
|--------------------------------|------|-------------------|------|------|
| Toutes les personnes | 11,2 | 11,4 | 9,0 | 8,8 |
| Personnes moins de 18 | 12,2 | 12,4 | 8,2 | 8,5 |
| <18, ménages avec deux parents | 8,3 | 8,0 | 5,7 | 5,9 |
| <18 femmes, parentes seules | 37,4 | 41,5 | 21,8 | 23,0 |
| Célibataires, <65 | 35,3 | 34,3 | 31,3 | 32,3 |
| Célibataires, >65 | 18,1 | 17,6 | 14,3 | 14,9 |

Source : Statistique Canada, « Le revenu des Canadiens, 2011 », *Le Quotidien*, 27 juin 2013.

des douzaines d'années, les groupes anti-pauvreté qualifient les SFR comme des seuils de pauvreté.

Lorsqu'ils ont été utilisés pour la première fois en 1965, 25% des Canadiens vivaient sous les SFR. D'après le plus récent rapport de Statistique Canada, ce nombre se chiffre aujourd'hui à 8,8%.

La politique du logement visant les personnes à faible revenu fait ou devrait faire en sorte que les personnes à faible revenu soient en mesure de subvenir à leurs besoins fondamentaux. En tenant compte des divers programmes de logement lancés au cours des 12 dernières années et du rapport de Statistique Canada, nous pouvons tirer deux conclusions préliminaires clés :

- les subventions pour construire de nouveaux logements sociaux ne sont pas nécessaires pour réduire la pauvreté;
- les dépenses en aide directe aux personnes à faible revenu (indemnités et suppléments de logement) peuvent s'avérer très utiles pour combattre la pauvreté.

D'autres études seraient nécessaires pour analyser les changements particuliers en matière de dépenses et de revenus des ménages à faible revenu, ceux-là mêmes qui ont contribué à la remarquable réduction de la pauvreté relative telle que constatée au Canada. Grâce à cette recherche, ces conclusions préliminaires pourraient se transformer en conclusions définitives.

Entretemps, les données de Statistique Canada soutiennent les positions de la Fédération et d'associations du logement du Québec, de l'Ontario, de la Colombie-Britannique et d'autres provinces, qui ont fermement préconisé l'aide directe aux locataires comme étant la meilleure politique du logement que pourrait appliquer le gouvernement afin de venir en aide aux ménages à faible revenu. ■



LA FÉDÉRATION RÉCLAME PLUS D'AIDE DIRECTE POUR LES LOCATAIRES À FAIBLE REVENU

Cette année, le Comité permanent des finances de la Chambre des communes a demandé aux parties intéressées de lui proposer d'une à trois recommandations dans le cadre des consultations prébudgétaires de 2014.

Dans son mémoire, la Fédération a proposé ce qui suit:

- permettre le report fiscal sur la vente de propriétés à logements et le réinvestissement dans d'autres propriétés;
- favoriser les rénovations majeures d'immeubles afin d'économiser de l'énergie en améliorant les modalités d'imposition;
- utiliser les économies réalisées à l'échéance des accords d'exploitation de logements sociaux pour financer les locataires à faible revenu.

Les deux premières recommandations ont été proposées à de nombreuses reprises par la Fédération. Elles ont été abordées dans des numéros antérieurs du *Perspective Nationale*.

Aide directe aux locataires à faible revenu

L'aide directe aux locataires est également une politique de longue date de la Fédération. Le Québec, ainsi que la Colombie-Britannique et le Manitoba, privilégie l'aide directe depuis plus de trois décennies dans le cadre de programmes d'indemnités de logement. Toutefois, le gouvernement fédéral n'est pas du tout disposé à financer une telle aide directe.

Au lieu, le gouvernement fédéral a subventionné la construction de logements sociaux en supposant que, lorsque les hypothèques auront été remboursées, les logements sociaux serviraient d'actifs pour loger des Canadiens à faible revenu.

Cependant, alors que les hypothèques de logements

sociaux arrivent à terme (ainsi que les subventions liées aux accords d'exploitation de ces mêmes logements), les fournisseurs de logements sociaux exigent la reconduction des subventions puisque les coûts de réparation et d'exploitation dépassent leurs revenus. (Dans de nombreux cas, des résidents à revenu modéré et même à revenu élevé ont bénéficié ou bénéficient encore de frais locatifs réduits, mais les fournisseurs de logements sociaux souhaitent la reconduction des subventions gouvernementales afin d'aider les résidents à revenu faible ou modéré.)

D'après la Fédération, plutôt que de reconduire les subventions à des logements sociaux spécifiques, une meilleure approche serait d'investir les économies de façon à fournir directement une aide financière aux locataires à faible revenu. Cela permettrait de cibler l'aide et de l'offrir à ceux qui en ont le plus grand besoin.

En rendant les indemnités de logement transférables au sein des provinces et entre elles, les programmes d'indemnités de logement favoriseraient la mobilité de la main-d'oeuvre et permettraient aux locataires de choisir un logement en fonction de leurs besoins. En utilisant les économies réalisées à l'échéance des accords d'exploitation conclus avec la SCHL, le coût du nouveau programme fédéral serait de zéro.

Conclusion

La Fédération revendiquera ces réformes auprès du gouvernement, y compris les députés, les représentants du ministère des Finances, le ministre des Finances, et le bureau du Premier ministre. Les fournisseurs de logements locatifs devraient recommander ces mesures à l'ensemble de leurs relations au bénéfice de l'industrie de l'habitation, des locataires, des travailleurs et de l'économie, tant au Québec que partout au Canada. ■

UNE BAISSÉ DU PRIX DES MAISONS MENACE-T-ELLE LE MARCHÉ DU LOGEMENT LOCATIF?

Le prix des maisons au Canada est en régression.

L'indice composite national de prix de maison Teranet-Banque Nationale rendu public en janvier démontre que le prix des maisons a baissé en décembre 2012. L'indice mesure les ventes répétées de maisons unifamiliales. D'après l'indice, l'ensemble des prix au Canada a diminué de 0,4 % en décembre — une quatrième baisse mensuelle consécutive — par rapport au mois précédent.

Les experts de l'industrie prévoient des baisses de prix allant de 5 % à 25 %, et ne peuvent prédire quand le prix des maisons augmentera de nouveau.

David Madani, économiste au bureau de Toronto de

Capital Economics, prévoit un déclin de 25 % des prix et une chute des mises en chantier à à peine 150 000 l'an prochain. Selon M. Madani : « Depuis plusieurs années, nous construisons plus de 200 000 [nouvelles maisons] par année, soit bien au-dessus des 175 000 à 185 000 nécessaires pour suivre le rythme de la croissance démographique. » Les stocks de maisons neuves sont donc élevés.

Benjamin Tal, économiste en chef adjoint de Marchés mondiaux CIBC, diffère d'avis : « Un effondrement économique n'arrive pas tout seul. Il faut un élément déclencheur. » Aux États-Unis, les éléments déclencheurs ont été le marché des prêts hypothécaires

suite à la page 5

UNE BAISSÉ DU PRIX DES MAISONS MENACE-T-ELLE LE MARCHÉ DU LOGEMENT LOCATIF? *suite de la page 4*

à risque et l'expiration des taux d'introduction qui ont bondi jusqu'à quatre points de pourcentage dans le cas de certains prêts hypothécaires. Du jour au lendemain, des gens ne pouvaient plus payer leur hypothèque. «S'il y a une hausse progressive des taux, cela ne se produira pas», affirme M. Tal, qui prévoit une baisse des prix, mais seulement dans une fourchette de 5% à 10%.

Toutefois, M. Madani est en désaccord : «(...) là où les évaluations se sont égarées des notions fondamentales», une épreuve de force oppose les acheteurs aux vendeurs avant un effondrement. «Les vendeurs finissent par se rendre compte que le marché s'est dérobé sous leurs pieds et ainsi baissent leur prix.»



Mais que signifie une baisse de prix des maisons pour le logement locatif? Les faibles taux d'intérêt et le prix des maisons en baisse menacent-ils l'industrie du logement locatif? Le prix des maisons à la

baisse signifie-t-il que les locataires préféreront acheter une maison plutôt que de continuer à louer un logement? En bref, la réponse est non.

L'achat d'une maison comme investissement n'est pas toujours la meilleure décision

En général, l'achat d'une maison représente le plus important investissement que fera un individu ou un couple au cours de sa vie. L'une des raisons qui expliquent l'attrait qu'exerce l'achat d'une maison depuis quelques années est son potentiel d'investissement. Mais, lorsque la maison que l'on songe à acheter perdra vraisemblablement de la valeur, l'attractivité de cet investissement ne se mesure pas à une maison qui augmente en valeur.

L'acheteur d'une première habitation est plus susceptible de reporter son achat jusqu'à ce que le marché rebondisse pour ne pas risquer de perdre ses capitaux propres. Afin d'éviter les risques associés à l'achat d'une première habitation, qui pourrait ne pas suffisamment augmenter en valeur d'ici quelques années pour les aider à acheter une plus grande maison, de nombreux acheteurs d'une première habitation demeureront locataires et amasseront une plus importante mise de fonds.

Par exemple, l'acheteur d'une première habitation acquiert une maison de 250 000\$ et verse une mise de fonds de 5%. Comme capitaux propres à utiliser pour la mise de fonds d'une autre maison, l'acheteur pourrait compter sur sa mise de fonds initiale, les paiements du principal et toute appréciation de la valeur. D'ici quatre ou cinq ans, si la valeur de la maison a diminué au lieu d'augmenter,

l'acheteur pourrait avoir moins de capitaux propres qu'au départ. Cela rend le logement locatif plus attrayant et permet au locataire de reporter l'achat de sa première habitation tout en continuant à épargner jusqu'à ce que le marché de l'habitation reparte à la hausse.

Comparaisons à long terme

Certains soutiendront qu'en raison des valeurs de revente plus faibles un acheteur en aura plus pour son argent et ainsi devrait acheter une maison en visant le long terme. Devant un marché en déclin qui rebondira, cela va de soi si l'on vise le long terme, mais il y a des obstacles. L'acheteur d'une première habitation a souvent peu d'expérience pour choisir judicieusement la maison qui lui convient. Cet acheteur qui prévoit passer outre à l'achat d'une maison d'accédant et d'aménager dans sa maison définitive pourrait se retrouver dans une maison qui ne répond pas à ses besoins.

L'accession à la propriété: d'autres coûts

Afin de déterminer si l'achat d'une maison est opportun, l'acheteur potentiel doit tenir compte de tous les autres coûts associés à cet achat qui, eux, ne sont pas en régression, comme les frais juridiques, les impôts et les frais de déménagement, ainsi que les dépenses et les responsabilités d'entretien d'une maison. L'acheteur potentiel doit être conscient des risques comme celui de devoir payer deux hypothèques à la fois si la vente de sa première maison tarde à se concrétiser.

L'avantage locatif

Dans de nombreux cas, l'engagement financier et le risque moindres rendent le logement locatif beaucoup plus avantageux que l'accession à la propriété. Le locataire n'a pas le même niveau d'engagement financier ou de responsabilités par rapport à l'entretien ou aux réparations. Si le toit coule ou la fournaise s'éteint, le propriétaire de logements est celui qui règle le problème et non le locataire. Si un locataire est malheureux à cause de son logement, des voisins ou de son environnement, il peut déménager dans un délai raisonnable sans avoir à assumer des coûts ou des inconvénients majeurs.

Le loyer est une dépense prévisible. D'un mois à l'autre, cette dépense demeure inchangée et couvre tous les besoins du locataire en matière de logement et d'entretien, tandis que le propriétaire de maison est responsable de toutes dépenses soudaines et imprévues associées à la propriété, et peut subir les fluctuations des taux hypothécaires qui peuvent avoir un impact sur les paiements mensuels.

Alors que le prix des maisons continue de baisser, l'industrie du logement locatif peut sembler à risque, mais la vérité est que le logement locatif sera encore plus avantageux dans de telles conditions. ■

ACTUALISER LA VIE EN APPARTEMENT EN BANLIEUE POUR LE MIEUX-ÊTRE DE TOUS

Le Globe and Mail a récemment révélé que les Canadiens sont les champions mondiaux de la vie en appartement en banlieue (30 mars 2013). Ottawa compte plus d'immeubles à logement que Dallas. Montréal en a deux fois plus que Boston. Et de nombreux immeubles au Canada sont situés à l'extérieur des centres-villes.

Or, il y a quelque chose qui cloche. Ce que l'on peut faire tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de ces tours d'habitation est extrêmement limité. En raison des règlements de zonage en vigueur, très peu d'activités commerciales peuvent s'y dérouler et, le plus souvent, celles-ci se limitent à un comptoir à provisions ou à un salon de coiffure. Rien ne peut être construit à proximité des immeubles à logement puisque les sites ont été suraménagés lors de leur construction il y a 30, 40 ou même 50 ans.

En outre, les résidents actuels sont souvent pauvres et les possibilités économiques minimales. Souvent privilégié par les immigrants pour améliorer leur sort, le lancement d'une petite entreprise à domicile est impossible à cause des règlements de zonage. La pauvreté y est plus concentrée en raison du peu de diversité des types d'habitation et de la vétusté des logements.

Les règlements de zonage municipaux, qui restreignent l'utilisation des sites à des fins strictement résidentielles et qui exigent des espaces verts comme si le simple fait de les regarder favorisait une vie saine, ont été repensés et amendés en prévision des nouveaux aménagements. Ainsi, les nouveaux complexes d'habitation génèrent beaucoup plus d'activités commerciales et les étages inférieurs sont souvent aménagés en locaux commerciaux pour accueillir des services, ce qui augmente la circulation piétonne à certaines heures. Cela crée des emplois à proximité des habitations, accroît la sécurité, favorise le mieux-être des immigrants, et stimule la «vie de quartier» recherchée par les résidents, particulièrement les plus jeunes.

Malheureusement, la vie en appartement dans la plupart des immeubles à logement de 30, 40 ou 50 ans n'a encore pas fait l'objet d'une nouvelle approche. Or, certaines mesures ont été prises pour permettre le réaménagement de tours d'habitation existantes.

La Ville de Toronto a récemment approuvé une nouvelle catégorie de zonage qui se traduit à peu près par «immeubles résidentiels commerciaux»

(Residential Apartment Commercial—RAC) afin d'étendre la diversification de l'utilisation des nouveaux aménagements aux immeubles à logement plus vieux.

Daryl Chong est le président et chef de la direction de la Greater Toronto Apartment Association (GTAA), qui représente Toronto au sein de la Fédération. Il a fermement appuyé cette nouvelle catégorie de zonage qui comporte trois volets.

Le premier volet porte sur l'utilisation de l'espace à de nouvelles fins, y compris l'intégration du modèle de travail à domicile pour professionnels (comme celui des comptables). Toutefois, il s'agit de bien peu puisque l'accès ou les dimensions des locaux existants sont souvent limités et que les règlements municipaux n'encouragent certainement pas la conversion de logements en locaux commerciaux.

Le deuxième volet vise la construction d'un rez-de-chaussée là où se trouvent les espaces verts qui longent les entrées et servent de cours aux immeubles. Ces nouveaux locaux peuvent accueillir un café Internet, une petite épicerie, une garderie ou autre chose encore.

Le troisième volet prévoit la construction de tours d'habitation additionnelles. Il pourrait s'agir d'un immeuble en copropriétés ou à logements ou d'une combinaison des deux. Peu importe, cela diversifierait les revenus de la collectivité et offrirait de nouveaux débouchés à des activités commerciales innovatrices.

L'assouplissement des règlements de zonage créerait de la valeur pour les propriétaires et les investisseurs, des emplois et des commerces là où les gens vivent, en plus d'améliorer les perspectives d'avenir et la qualité de vie des résidents. Le réaménagement de la banlieue pourrait également servir de catalyseur à l'économie qui en a grandement besoin pour renouer avec une croissance soutenue et écologique. ■



suite à la page 7