

QUEL MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT POUR LE QUARTIER CHINOIS DE MONTRÉAL ?



AUTEUR ET AUTRICE

Colin Pratte

chercheur

Joëlle Gélinas

chercheuse associée

Table des matières

SOMMAIRE	03
SUMMARY	09
報告摘要	15
报告摘要	23

SOMMAIRE

SOMMAIRE

SOMMAIRE

SOMMAIRE

SOMMAIRE

SOMMAIRE

SOMMAIRE

SOMMAIRE

SOMMAIRE

SOMMAIRE

Introduction

En dépit des multiples mécanismes d'exclusion à l'origine de son existence et qui ont marqué son histoire, le Quartier chinois de Montréal a su créer des instruments de survie, transmis de génération en génération, et des modèles de développement socioéconomique qui lui sont propres. Le contexte de déclin actuel et les pressions immobilières récentes nécessitent un renouvellement du modèle de développement du quartier, dont l'avenir se situe à la croisée des chemins.

Ce rapport de recherche contribue à la réflexion sur l'avenir du Quartier chinois en présentant les facteurs concourant à son déclin et en identifiant des leviers pouvant contribuer à un modèle de développement renouvelé pour sa communauté. Nous résumons ici les solutions listées dans l'étude, réparties en quatre secteurs interreliés : la dynamique foncière, la vitalité commerciale, la vie associative et le patrimoine.

La dynamique foncière

À ce jour, les immeubles du quartier demeurent majoritairement la propriété de membres de la communauté : 81 % des 72 immeubles recensés sont détenus par des propriétaires d'origine asiatique et 14 % sont des propriétés associatives et communautaires. On observe néanmoins une augmentation des ventes à des promoteurs immobiliers dans les dernières années, ce qui place la dynamique foncière du quartier sur un point de bascule. Afin que le quartier puisse préserver sa mission historique de lieu d'accueil pour des populations immigrantes et demeurer un endroit de vie mixte abordable pour les résident-e-s et les commerces indépendants, cette étude suggère d'utiliser les leviers suivants :

➤ La fiducie d'utilité sociale

En 2015, la communauté du Quartier chinois de Boston a fondé une fiducie d'utilité sociale (community land trust), dont l'objectif est d'acquérir des immeubles du quartier pour les retirer du marché spéculatif et augmenter le contrôle communautaire sur le parc immobilier. Récemment, le Quartier chinois de Los Angeles en a aussi fondé une telle fiducie, tandis que la communauté de Toronto l'envisage. Franny Wu, directrice adjointe du Chinatown Community Land Trust de Boston, relate ainsi la genèse de cette innovation :

«We realised that we can't let the properties all fall into developers' hands because they don't care about Chinatown or the people who live here.» Au Québec, les fiducies d'utilité sociale sont aussi de plus en plus envisagées pour déployer des projets d'économie sociale qui visent à protéger la vocation de lieux comme des milieux naturels, des terres agricoles, des projets d'habitation ou encore des patrimoines culturels.

↳ **Les ententes d'avantages communautaires**

Ces ententes interviennent entre les promoteurs immobiliers, les communautés et le secteur public, afin que les projets de développement soient encadrés légalement de manière à inclure des bénéfices pour les communautés locales. Par exemple, la manufacture Wing Noodles, désormais la propriété de promoteurs immobiliers, mais dont la modification est restreinte par la nouvelle protection patrimoniale, pourrait faire l'objet d'une «entente d'avantages communautaires», en réservant, par exemple, un étage de l'édifice à des expositions portant sur l'histoire sociale du Quartier chinois. La nature des bénéfices peut varier selon les demandes de la communauté, l'objectif étant qu'elle puisse continuer d'utiliser à des fins sociales une partie d'un lieu significatif et historique.

↳ **Le logement social**

La pandémie a révélé la fragilité d'un modèle de développement dépendant de visiteurs et visiteuses de l'extérieur. Des investissements publics dans des logements sociaux et abordables participeraient à la résilience endogène du quartier. Un membre d'une association familiale explique ainsi cet enjeu :

«Une des manières dont les petits commerces ont réussi à survivre pendant la pandémie, c'est les résidents du quartier. Quand des gens d'ailleurs ne visitaient pas le Quartier chinois, c'est qui qui achetaient les mets? C'est qui qui achetait effectivement l'épicerie, c'est qui qui achetait ces services? C'était les gens du quartier, c'est toujours comme ça.»

La vitalité commerciale

Le tissu commercial du quartier traverse d'importantes transformations. Des commerces indépendants ferment, tandis que cinq franchises internationales se sont installées au cœur du quartier dans les dernières années. Le taux de vacance des locaux est parmi les plus

élevés à Montréal. Les arts culinaires et les autres traditions que perpétuent les commerces familiaux du quartier peuvent être protégés par les leviers suivants :

↳ **Des programmes pour les entreprises indépendantes et multigénérationnelles**

Aux États-Unis, on recense sept villes – San Francisco, Los Angeles, Washington D.C., Missoula, Laurel (Maryland) et Boston – s'étant dotées de programmes de soutien aux entreprises multigénérationnelles. Ces programmes reconnaissent l'apport culturel et historique des entreprises indépendantes établies et prévoient des mesures de soutien, telles qu'un incitatif de 4,50 \$/pied carré alloué aux propriétaires accordant des baux de plus de dix ans aux commerces locataires. Des services de traduction pourraient être offerts dans le cadre de tels programmes afin de permettre un processus inclusif de planification du développement du quartier.

↳ **Un système de gestion des locaux vacants**

Dans le Quartier chinois de Vancouver, un service de gestion des espaces sous-utilisés a été créé pour pallier les difficultés qu'éprouvent les propriétaires vieillissant·e·s dans la gestion, la rénovation et la location de leurs espaces. Ce service permet d'attirer des locataires commerciaux qui correspondent à la culture et aux valeurs de la communauté, tout en apportant un soulagement financier.

La vie associative et les institutions locales

L'histoire du quartier a été marquée par des mobilisations et la création de regroupements communautaires. L'adversité des dernières années (pandémie, pression immobilière, haine anti-asiatique) a stimulé une nouvelle vague d'actions mobilisatrices, lesquelles constituent un pilier central de la planification du développement du quartier. Les initiatives suivantes pourraient s'inscrire dans un processus de planification par et pour la communauté :

↳ **De nouvelles institutions locales**

Deux regroupements ont été créés récemment. La Table ronde du Quartier chinois est composée d'un conseil d'administration et de sept comités de travail permanents : Action environnementale, Culture et patrimoine, Sport et loisir, Droit au logement et aménagement urbain, Jeunesse, Bénévoles et mobilisation, et Associations familiales et

claniques. La Fondation JIA réunit quant à elle des expert-e-s de la communauté en planification urbaine et en patrimoine culturel. Un financement public pérenne des institutions démocratiques du quartier renforcerait la capacité d'agir de la communauté.

➤ **Les associations familiales et les organismes à but non lucratif**

La concentration de 10 immeubles détenus par divers regroupements associatifs dans un secteur restreint est une caractéristique unique au Quartier chinois. Ensemble, ces immeubles ont payé 492 486 \$ de taxes municipales en 2022, malgré les exemptions prévues pour les OBNL montréalais. Des outils pour surmonter les barrières linguistiques du processus de demande d'exemption permettraient de solidifier les regroupements du quartier dans un contexte de réflexion sur leur mission.

Les associations familiales assument des rôles multiples dans le quartier : elles sont des propriétaires fonciers, qui ont notamment accordé des baisses de loyer à leurs locataires commerciaux durant la pandémie; certaines consacrent une partie de leur immeuble à l'offre de chambres et de services abordables; leurs revenus locatifs sont réinvestis dans le financement et l'organisation de plusieurs fêtes culturelles, dont un banquet annuel tenu dans le quartier. Les associations rencontrées partagent une préoccupation commune : susciter l'implication des plus jeunes générations. À ce titre, elles pourraient s'inspirer d'initiatives d'autres quartiers chinois d'Amérique du Nord, telles que l'accueil d'étudiant-e-s ou la tenue de résidences artistiques pour des artistes émergent-e-s d'origine asiatique.

Le patrimoine tangible et intangible

Le patrimoine immatériel du Quartier chinois est composé de pratiques et de savoirs divers dont la pérennité et le dynamisme supposent notamment un accès durable au patrimoine tangible et à des biens immobiliers. Dans cette perspective d'accessibilité, et afin d'offrir une voie de réparation pour les multiples expropriations vécues par la communauté, nous recommandons que :

- un appui public soutenu soit offert pour la tenue d'activités variées sur les terrains vacants du quartier, et que des façons de pérenniser l'accès temporaire à ces espaces soient étudiées;

- la fermeture du YMCA du Complexe Guy-Favreau soit compensée par la création d'infrastructures publiques permettant la tenue d'activités culturelles et sportives;
- le quartier puisse bénéficier d'un lieu, à définir par la communauté, où archiver sa mémoire et son histoire pour qu'elles puissent être valorisées et transmises.

Conclusion

Le présent rapport constitue une des étapes devant mener à la réalisation d'un plan de revitalisation socioéconomique par et pour la communauté du Quartier chinois de Montréal, dont le rayonnement participe à la lutte contre le racisme et la xénophobie. La mixité des usages du quartier et sa spécificité culturelle et historique en font un lieu complexe. La planification de son développement doit s'appuyer sur des données et des connaissances issues d'études variées et récurrentes, soutenues financièrement par des instances publiques, à l'instar de ce qui est fait dans d'autres quartiers chinois nord-américains. Voici quelques exemples de projets de recherche pertinents menés dans d'autres quartiers chinois d'Amérique du Nord et souvent financés par des instances publiques :

1. Besoins des personnes âgées du quartier et recherche sur les locataires;
2. Besoins de la nouvelle population immigrante habitant le quartier et ses environs;
3. Portrait et besoins des commerces indépendants;
4. Portrait foncier et transformations socioéconomiques (mise à jour périodique).

Introduction

Montreal's Chinatown has emerged due to multiple exclusion factors, which have also marked its history. The neighborhood has created survival strategies, passed down from generation to generation, together with unique models of socio-economic development. The current context of decline and recent real estate pressures require that the development model of Chinatown be renewed: The neighborhood's future is at a crossroads.

This research report contributes to the reflection on the future of Chinatown by presenting the factors behind its decline, and by identifying levers that could contribute to a renewed development model for its community. Below we summarize the solutions listed in the study, divided into four interrelated sectors: land dynamics, commercial vitality, community life and heritage.

Land dynamics

Today, the buildings in the neighborhood are still predominantly owned by community members: 81% of the 72 buildings surveyed are owned by individuals of Asian origin and 14% are owned by associations and community organizations. However, sales to developers have increased in recent years, which puts the neighborhood's land dynamics at a tipping point. For Chinatown to preserve its historic mission as a place of welcome for immigrant populations and to remain an affordable mixed-use area for residents and independent businesses, this study recommends that the following levers be used:

➤ Community land trust

In 2015, Boston's Chinatown community founded a community land trust, with the goal of acquiring neighborhood buildings to remove them from the speculative market and increase community control over the housing stock. Recently, Los Angeles's Chinatown also established such a trust, while the Toronto community is considering it. Franny Wu, Assistant Director of Boston's Chinatown Community Land Trust, recounts the origins of this innovation: « We realized that we can't let the properties all fall into developers' hands because they don't care about Chinatown or the people who live here. » In Quebec, community land trusts are also increasingly being considered for the deployment of social economy projects that aim

to protect the mission of places such as natural environments, agricultural land, housing projects and cultural heritage sites.

↳ **Community benefits agreements**

These legally enforceable agreements between real-estate developers, communities and the public sector ensure that development projects include benefits for local communities. For example, the Wing Noodles factory, now owned by developers but restricted from modification by having recently been granted heritage protection status, could be the subject of a community benefit agreement. One floor of the building could potentially be reserved for exhibits on the social history of Chinatown. The nature of the benefits may vary depending on the community's requests; the goal is for the community to be able to use part of a significant and historic place for social purposes.

↳ **Social housing**

The pandemic has revealed the fragility of a development model dependent on outside visitors. Public investment in social and affordable housing would strengthen the endogenous resilience of the neighborhood. A member of a family association explains this issue:

«One of the ways that small businesses managed to survive during the pandemic was the residents of the neighborhood. When people from other places weren't visiting Chinatown, who was buying the food? Who was actually buying the groceries, who was buying those services? It was the people in the neighborhood, it's always been that way.»

Commercial vitality

The commercial fabric of the district is undergoing major transformations. Independent businesses are closing, while five international franchises have set up shop in the heart of the district in recent years. The vacancy rate is among the highest in Montreal. The culinary arts and other traditions preserved by the neighbourhood's family businesses can be protected by the following levers.

↳ **Programs for independent and multi-generational businesses**

In the United States, seven cities – San Francisco, Los Angeles, Washington D.C., Missoula, Laurel (Maryland), and Boston – have programs to support multigenerational businesses. These programs

recognize the cultural and historical contributions of established independent businesses and provide support measures such as a \$4.50/ square foot incentive to landlords who grant leases of more than ten years to tenant businesses. Translation services could be provided as part of such programs to foster an inclusive neighborhood development planning process.

↳ **A management system for vacant lots**

In Vancouver's Chinatown, an underutilized space management service has been created to address the challenges aging landlords faced in managing, renovating, and leasing their spaces. This service helps to attract commercial tenants that fit the culture and values of the community, while providing financial relief.

Associations, community life and local institutions

The history of the neighborhood has been marked by mobilizations and the creation of community groups. The adversity of the last few years (pandemic, real estate pressure, anti-Asian hate) has spawned a new wave of mobilizing actions, which are a central pillar of development planning for the neighborhood. The following initiatives could be part of a planning process by and for the community.

↳ **New local institutions**

Two groups have recently been created. The Chinatown Round Table has a Board of Directors and seven working committees: Environmental Action, Culture and Heritage, Sports and Leisure, Housing and Planning, Youth, Volunteers, and Family Associations. The JIA Foundation brings together community experts in urban planning and cultural heritage. Sustained public funding of the neighborhood's democratic institutions would strengthen the community's capacity to act.

↳ **Family associations and non-profit organizations**

A unique feature of Montreal's Chinatown is the concentration of 10 buildings owned by various community groups in a small area. Together, these buildings paid \$492,486 in municipal taxes in 2022, despite exemptions for non-profit organizations. Tools to overcome the language barriers of the exemption application process would help solidify the neighborhood's groups as they reflect on their mission. Family associations play multiple roles in the neighborhood: they

are landlords, who have notably granted rent reductions to their commercial tenants during the pandemic; some devote part of their building to offering affordable rooms and services; their rental income is reinvested in the financing and organization of several cultural celebrations including an annual banquet held in the neighborhood. The associations we met with share a common concern: getting the younger generations involved. To this end, they could draw inspiration from initiatives in other North American Chinatowns, such as welcoming students or holding artistic residencies for emerging artists of Asian origin.

Tangible and intangible heritage

The intangible heritage of Chinatown is made up of diverse practices and knowledge, whose durability and dynamism rest on sustainable access to tangible heritage and real estate. To ensure accessibility, and to offer a pathway of redress for the multiple expropriations experienced by the community, we recommend that:

- Ongoing public funding be provided for a range of activities on vacant lots in the neighborhood, and that ways of sustaining temporary access to these spaces be explored.
- The closing of the Guy-Favreau Complex YMCA be compensated by the creation of public infrastructures that can host cultural and sports activities.
- A place, selected by the community, be designated in the neighborhood where its memory and history can be archived, and consequently valued and passed on.

Conclusion

This report is one of the steps leading to the realization of a socio-economic revitalization plan by and for the Montreal Chinatown community, whose influence contributes to the fight against racism and xenophobia. Because of its mixed use and cultural and historical specificity, the neighborhood is a complex place. Its development planning must be based on data and knowledge derived from diverse recurring studies, financially supported by public authorities, as is the case in other

North American Chinatowns. Below are examples of relevant research projects in these Chinatowns that are often publicly funded:

1. Better understanding neighborhood seniors' needs and tenants.
2. Needs of the new immigrant population living in and around the neighborhood.
3. Portrait and needs of independent businesses.
4. Land portrait and socio-economic transformations (periodic update)

要 要 要 要 要 要 要 要 要 要 要 要
摘 摘 摘 摘 摘 摘 摘 摘 摘 摘 摘 摘
告 告 告 告 告 告 告 告 告 告 告 告
報 報 報 報 報 報 報 報 報 報 報 報

蒙特利爾唐人街的發展何去何從？

本報告為其分析及指路

引言

儘管在其存在之初經歷了多種排斥機制，並在其歷史上留下了印記，但蒙特利爾唐人街仍然能夠創造出代代相傳的生存方法，以及其獨有的社會經濟發展模式。當前的衰落狀況和最近的房地產壓力，正迫使該區對其開發模式作出更新，蒙特利爾唐人街的未來發展正處於十字路口，面臨重要的抉擇。

這份研究報告通過介紹導致唐人街衰落的因素，及建議有助於其社區更新發展模式的措施，以幫助唐人街邁向未來。我們在這裡總結了研究中列出的解決方案，分為四個互相關聯的部分：土地動態、商業活力、協會組織和文物承傳。

土地動態

迄今為止，唐人街的建築物仍主要歸本區成員所有：列出的72棟建築物中，81%為亞裔業主所有，14%為協會和社區財產。然而，我們觀察到近年來房地產開發商的銷售額有所增加，這使該地區的房地產動態處於一個轉折點。為了讓唐人街保持其作為華裔移民人口歡迎地的歷史使命，並保持它作為居民和獨立商業負擔得起的綜合生活場所，我們建議使用以下措施來保存該地區：

↘ **社會公用信託**

2015年，波士頓唐人街社區成立了一個社會福利信託（社區土地信託），其目標是收購附近的建築物，將其從投機市場中移除，並加強社區對住房存量的控制。最近，洛杉磯唐人街也成立了這樣的信託，而多倫多社區也在考慮中。波士頓唐人街社區土地信託副主任 Franny Wu 講述了這項構思的起源：我們意識到我們不能讓房產全部落入開發商手中，因為他們不關心唐人街或住在這裡的人。在魁北克，社會公用信託也越來越受到重視，旨在保障有關自然環境、農業用地、住房項目甚至文化遺產等社會經濟項目的職能得以正常運作。

↘ **社區利益協議**

這些協議是在房地產開發商、社區和公共部門之間簽訂的，使開發項目得以在法律框架內包含對當地社區有利的方式。例如，現在由房地產開發商擁有的“永興隆麵廠”，其改造受到新的文物保護法的限制，可以根據“社區利益協議”的原則，通過保留建築物的一層樓以展示和唐人街相關的歷史文化。展示方式和內容可根據社區的要求作出變動，重點是可以繼續保存和使用一個重要的歷史場所，發揮它的社會效用。

↘ **公型房屋**

新冠病毒大流行肆虐期間揭示了唐人街依賴外部訪客的發展模式的脆弱性。加大對區內公型房屋和可負擔房屋的公共投資，將有助於增強唐人街內源經濟的彈性。一位唐人家庭協會成員對這個問題解釋如下：

«小商舖在新冠病毒大流行期間設法生存的方式之一是透過本區內居民的消費。當其他地方的人不來唐人街時，誰來這裏？誰在實際購買食品雜貨，誰在購買這些服務？是附近的人，總是這樣。»

商業活力

唐人街的商業結構正在經歷重大變革。獨立商舖正在關閉，而近年來在該地區的中心卻設立了五家國際特許經營店。該區高企的房屋空置率在蒙特利爾名列前茅。區內家族式商業的承傳包括烹飪藝術和其他傳統，可以通過以下方式得到保護：

↳ 針對獨立和多代企業的項目

在美國，有七個城市——三藩市、洛杉磯、華盛頓特區、米蘇拉、勞雷爾（馬里蘭州）和波士頓——制定了支援多代企業的項目。這些項目認可現有獨立企業的文化和歷史貢獻，並提供支援措施，例如向那些已與租戶訂立了超過十年租約的房東，授予每平方英尺 4.50 美元的獎勵。另外，也有提供翻譯服務的項目，令社區發展規劃過程得以順利進行。

↳ 空置物業管理系統

在溫哥華的唐人街，一項針對未被善用的空置物業的管理服務應運而生，以解決年邁的房東在管理、翻新和出租空間方面面臨的挑戰。這項服務有助於吸引符合社區文化和價值觀的商業租戶，因而令房東的經濟狀況得到舒緩。

協會組織和地方機構

歷史上，唐人街很早已有標誌性的動員行動和社區組織。近年來的逆境（新冠病毒大流行、房地產壓力、反亞裔仇恨）激發了新一波動員行動，這些動員行動構成了社區發展規劃的核心支柱，他們的訴求和舉措可以成為社區規劃過程的一部分：

↳ 新社區機構

最近有兩個新成立的社區機構：

唐人街圓桌會議

由董事會和七個常設工作委員會組成：環保行動、文化與文物承傳、體育及康樂、住房權與城市規劃、青少年、志願者與動員力量，以及唐人家庭協會。

“家” 基金會

匯集了城市規劃和文化遺產方面的社區專家。社區民主機構的長期公共資金將加強社區的行動能力。

↳ 唐人家庭協會和非牟利組織

10 座由各個唐人家庭協會擁有的建築物集中在一個專用區內，是蒙特利爾唐人街的特色地標。儘管政府為蒙特利爾非牟利組織提供了豁免，但因為言語障礙而未能申請豁免，這些建築物在 2022 年總共繳納了 492,486 加元的市政稅。如果在稅務豁免申請過程能提供突破語言障礙的工具或協助，那麼，協會的資源便可以好好地運用於本務。

唐人家庭協會在社區中扮演著多重角色：他們是房東，他們在新冠病毒大流行肆虐期間顯著減免了商業租戶的租金；有些人將他們大樓的一部分以實惠的價格提供房間和服務；他們的租金收入再投資於資助和舉辦幾個文化節，包括在附近舉行的年度宴會。這些協會遇到了一個共同的問題：如何鼓勵年輕一代駐足這些極具歷史價值的大樓。這方面他們可以從北美其他唐人街的舉措中汲取靈感，例如以旅舍形式接待學生，或為來自世界各地的亞洲血統新興藝術家舉辦藝術駐留項目等。

文物承傳

唐人街的非物質文化遺產由各種習俗和知識組成，其持久性和活力往往與相關的物質文化遺產和建築物有不可或缺的關係。要展示這些非物質文化遺產，也為了該社區的多次被徵用提供補償，我們建議：

- ↳ 獲取公眾支持在唐人街附近的空地上舉辦各種活動，並研究持續地維持通往這些空地的臨時通道；
- ↳ 通過建造允許舉辦文化和體育活動的公共基礎設施，來補償“唐人街聯邦政府大樓基督教青年會”的關閉；
- ↳ 讓唐人街社區成立自己的歷史珍藏館，通過保存記憶和歷史來提高和傳遞該地區的價值。

結論

這份報告是蒙特利爾唐人街社區實現社會經濟振興計劃的步驟之一。唐人街的發展顯現了社會對多元文化的包容，有助於打擊種族主義和仇外心理。唐人街是一個結合了商住文娛多用途，擁有其獨特文化和歷史的社區綜合體。就像其他北美唐人街所做的，它的發展規劃必須基於來自各種反複研究的數據和知識，並得到政府當局的財政支持。以下是一些在北美其他唐人街開展，並通常由政府資助的相關研究項目的例子：

1. 區內長者的需求及租戶研究；
2. 唐人街及周邊新移民人口的需求；
3. 獨立商舖的概況和需求；
4. 土地用途和社會經濟轉型概況（定期更新）。

报告摘要
报告摘要
报告摘要
报告摘要
报告摘要
报告摘要
报告摘要
报告摘要
报告摘要

蒙特利尔唐人街的发展何去何从？

本报告为其分析及指路

引言

尽管在其存在之初经历了多种排斥机制，并在其历史上留下了印记，但蒙特利尔唐人街仍然能够创造出代代相传的生存方法，以及其独有的社会经济发展模式。当前的衰落状况和最近的房地产压力，正迫使该区对其开发模式作出更新，蒙特利尔唐人街的未来发展正处于十字路口，面临重要的抉择。

这份研究报告通过介绍导致唐人街衰落的因素，及建议有助于其社区更新发展模式的措施，以帮助唐人街迈向未来。我们在这里总结了研究中列出的解决方案，分为四个互相关联的部分：土地动态、商业活力、协会组织和文物承传。

土地动态

迄今为止，唐人街的建筑物仍主要归本区成员所有：列出的72栋建筑物中，81%为华裔业主所有，14%为协会和社区财产。然而，我们观察到近年来房地产开发商的销售额有所增加，这使该地区的房地产动态处于一个转折点。为了让唐人街保持其作为华裔移民人口欢迎地的历史使命，并保持它作为居民和独立商业负担得起的综合生活场所，我们建议使用以下措施来保存该地区：

▾ 社会公用信托

2015年，波士顿唐人街社区成立了一个社会福利信托（社区土地信托），其目标是收购附近的建筑物，将其从投机市场中移除，并加强社区对住房存量的控制。最近，洛杉矶唐人街也成立了这样的信托，而多伦多社区也在考虑中。波士顿唐人街社区土地信托副主任 Franny Wu 讲述了这项构思的起源：我们意识到我们不能让房产全部落入开发商手中，因为他们不关心唐人街或住在这里的人。在魁北克，社会公用信托也越来越受到重视，旨在保障有关自然环境、农业用地、住房项目甚至文化遗产等社会经济项目的职能得以正常运作。

▾ 社区利益协议

这些协议是在房地产开发商、社区和公共部门之间签订的，使开发项目得以在法律框架内包含对当地社区有利的方式。例如，现在由房地产开发商拥有的“永兴隆面厂”，其改造受到新的文物保护法的限制，可以根据“社区利益协议”的原则，通过保留建筑物的一层楼以展示和唐人街相关的历史文化。展示方式和内容可根据社区的要求作出变动，重点是可以继续保存和使用一个重要的历史场所，发挥它的社会效益。

▾ 公型房屋

新冠病毒大流行肆虐期间揭示了唐人街依赖外部访客的发展模式的脆弱性。加大对区内公型房屋和可负担房屋的公共投资，将有助于增强唐人街内源经济的弹性。一位唐人家庭协会会员对这个问题解释如下：

«小商铺在新冠病毒大流行期间设法生存的方式之一是透过本区内居民的消费。当其他地方的人不来唐人街时，谁来这里？谁在实际购买食品杂货，谁在购买这些服务？是附近的人，总是这样。»

商业活力

唐人街的商业结构正在经历重大变革。独立商铺正在关闭，而近年来在该地区的中心却设立了五家国际特许经营店。该区高企的房屋空置率在蒙特利尔名列前茅。区内家族式商业的承传包括烹饪艺术和其他传统，可以通过以下方式得到保护：

↳ 针对独立和多代企业的项目

在美国，有七个城市——三藩市、洛杉矶、华盛顿特区、米苏拉、劳雷尔（马里兰州）和波士顿——制定了支援多代企业的项目。这些项目认可现有独立企业的文化和历史贡献，并提供支援措施，例如向那些已与租户订立了超过十年租约的房东，授予每平方英尺 4.50 美元的奖励。另外，也有提供翻译服务的项目，令社区发展规划过程得以顺利进行。

↳ 空置物业管理系统

在温哥华的唐人街，一项针对未被善用的空置物业的管理服务应运而生，以解决年迈的房东在管理、翻新和出租空间方面面临的挑战。这项服务有助于吸引符合社区文化和价值观的商业租户，因而令房东的经济状况得到舒缓。

协会组织和地方机构

历史上，唐人街很早已有标志性的动员行动和社区组织。近年来的逆境（新冠病毒大流行、房地产压力、反亚裔仇恨）激发了新一波动员行动，这些动员行动构成了社区发展规划的核心支柱，他们的诉求和举措可以成为社区规划过程的一部分：

↳ 新社区机构

最近有两个新成立的社区机构：

唐人街圆桌会议

由董事会和七个常设工作委员会组成：环保行动、文化与文物承传、体育及康乐、住房权与城市规划、青少年、志愿者与动员力量，以及唐人家庭协会。

“家”基金会

汇集了城市规划和文化遗产方面的社区专家。社区民主机构的长期公共资金将加强社区的行动能力。

↳ 唐人家庭协会和非牟利组织

10 座由各个唐人家庭协会拥有的建筑物集中在一个专用区内，是蒙特利尔唐人街的特色地标。尽管政府为蒙特利尔非牟利组织提供了豁免，但因为言语障碍而未能申请豁免，这些建筑物在 2022 年总共缴纳了 492,486 加元的市政税。如果在税务豁免申请过程能提供突破语言障碍的工具或协助，那么，协会的资源便可以好好地运用于本务。

唐人家庭协会在社区中扮演着多重角色：他们是房东，他们在新冠病毒大流行肆虐期间显著减免了商业租户的租金；有些人将他们大楼的一部分以实惠的价格提供房间和服务；他们的租金收入再投资于资助和举办几个文化节，包括在附近举行的年度宴会。这些协会遇到了一个共同的问题：如何鼓励年轻一代驻足这些极具历史价值的大楼。这方面他们可以从北美其他唐人街的举措中汲取灵感，例如以旅舍形式接待学生，或为来自世界各地的亚洲血统新兴艺术家举办艺术驻留项目等。

文物承传

唐人街的非物质文化遗产由各种习俗和知识组成，其持久性和活力往往与相关的物质文化遗产和建筑物有不可或缺的关系。要展示这些非物质文化遗产，也为了该社区的多次被征用提供补偿，我们建议：

- ✎ 获取公众支持在唐人街附近的空地上举办各种活动，并研究持续地维持通往这些空地的临时通道；
- ✎ 通过建造允许举办文化和体育活动的公共基础设施，来补偿“唐人街联邦政府大楼基督教青年会”的关闭；
- ✎ 让唐人街社区成立自己的历史珍藏馆，通过保存记忆和历史来提高和传递该地区的价值。

结论

这份报告是蒙特利尔唐人街社区实现社会经济振兴计划的步骤之一。唐人街的发展显现了社会对多元文化的包容，有助于打击种族主义和仇外心理。唐人街是一个结合了商住文娱多用途，拥有其独特文化和历史的社区综合體。就像其他北美唐人街所做的，它的发展规划必须基于来自各种反复研究的数据和知识，并得到政府当局的财政支持。以下是一些在北美其他唐人街开展，并通常由政府资助的相关研究项目的例子：

1. 区内长者的需求及租户研究；
2. 唐人街及周边新移民人口的需求；
3. 独立商铺的概况和需求；
4. 土地用途和社会经济转型概况（定期更新）。