



HAL
open science

**Droit au délogement et protection du patrimoine :
Xiangyuan Lu et Gujia Lu, deux projets de rénovation
dans la Vieille Ville de Shanghai (2003 - 2009)**

Kai Zhang

► **To cite this version:**

Kai Zhang. Droit au délogement et protection du patrimoine : Xiangyuan Lu et Gujia Lu, deux projets de rénovation dans la Vieille Ville de Shanghai (2003 - 2009). Sociologie. Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales (EHESS), 2010. Français. NNT: . tel-00582975

HAL Id: tel-00582975

<https://theses.hal.science/tel-00582975>

Submitted on 20 Apr 2011

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Droit au délogement et protection du patrimoine :
Xiangyuan Lu et Gujia Lu,
deux projets de rénovation dans la Vieille Ville de
Shanghai (2003-2009)

Remerciements

Au terme de ce travail de thèse, je tiens à remercier tous ceux qui, de près ou de loin, ont contribué à sa réalisation.

Toute ma reconnaissance va au professeur Isabelle Thireau, qui a dirigé ce travail durant ces six dernières années. Je lui témoigne ma gratitude pour son encadrement efficace, pour ses encouragements, ses remarques et suggestions qui ont permis de conduire et d'améliorer la qualité de cette recherche.

Je tiens à exprimer ma reconnaissance à l'École des Hautes Études en Sciences Sociales, qui m'a offerte cette chance et des conditions favorables pour mes recherches pendant six ans. Je tiens à remercier l'ensemble des professeurs pour leur encouragement et leurs conseils.

Je tiens aussi à remercier l'Institut d'urbanisme de l'Université de Tongji à Shanghai, où je pratique mon métier d'urbaniste depuis 2001. Pendant huit ans, j'ai eu l'opportunité de participer à des projets de rénovation urbaine aux types variés, à Shanghai ou ailleurs. Surtout, l'opportunité de travailler sur le Plan de sauvegarde de la Vieille Ville et le Plan masse de Gujia Lu m'a directement conduite à réaliser la présente recherche.

Je voudrais remercier le professeur Zhou Jian, mon co-directeur de thèse, qui m'a accueillie à l'Institut d'urbanisme de l'Université de Tongji et m'a donné d'importants conseils pendant la phase de conception de ce projet. Grâce à lui, j'ai réussi à construire un réseau de relations concernant les deux projets de rénovation urbaine présentés dans cette thèse, ce qui m'a aidée énormément pour la réalisation de cette recherche.

Une place particulière doit être donnée à Françoise Ged, responsable de l'Observatoire de l'architecture contemporaine en Chine. En tant qu'architecte-sinologue travaillant depuis longtemps sur la protection du patrimoine et l'architecture contemporaine de la Chine, elle a chaleureusement suivi mon travail de recherche depuis le début. Je voudrais adresser également mes remerciements à Gilles Guiheux (Université Paris Diderot) et Chen Yingfang (Université normale de Chine de l'est) pour l'intérêt qu'ils ont manifesté à mes travaux.

J'en profite pour remercier tous mes amis qui ont consacré beaucoup de temps à m'aider pour corriger et relire cette thèse : Emmanuelle Pechenart, Philippe Tzou, Ségolène Dubernet, Valérie Laurans et Frédéric Bonnet. Sans leur présence et leur soutien amical, cette entreprise aurait été beaucoup moins évidente.

J'adresse enfin mes remerciements à mes parents, qui ont été à mes côtés à chaque instant et ont toujours su me soutenir dans mon projet. Mes remerciements vont aussi à mes collègues de Studio 4 de l'Institut d'urbanisme de l'Université de Tongji, qui ont manifesté un soutien permanent à ce projet en dépit des absences répétées que celui-ci a entraîné sur mon lieu de travail.

Table des matières

Introduction générale

1. La reconnaissance de l'objet	19
1.1. Shanghai, la rénovation de quartier ancien	19
1.2. Le choix d'un objet, deux zones, deux promoteurs de la Vieille Ville	22
2. Le contexte théorique	26
2.1. La recherche occidentale	26
2.2. La recherche chinoise	32
3. Les méthodes	37
3.1. L'enquête de terrain	37
3.2. Le stage à La SIEMP	47
3.3. Analyse d'événements individuels importants.....	48
3.4. Application du SIG	49
3.5. Recherche documentaire.....	49
4. Les sources et les références	50
4.1. Les sources	50
4.2. Les références	52
5. L'évolution du sujet et la structure de thèse	54
5.1. Le changement du titre de la thèse.....	54
5.2. Un mot clé, le délogement	56
5.3. Les perspectives d'études	58
5.4. La structure de cette thèse.....	59
6. Les obstacles à ma recherche	61
6.1. Au niveau théorique.....	61
6.2. Au niveau linguistique	62

**Première partie :
Perspectives des deux zones et de leurs promoteurs**

**Chapitre 1. Deux zones voisines anciennes à rénover
au sein de la Vieille Ville de Shanghai – Xiangyuan Lu et Gujia Lu**

1. Le quartier – la Vieille Ville de Shanghai	74
1.1. Première impression de la Vieille Ville – un îlot urbain envahi de contradictions	74
1.2. Les caractéristiques de l'espace urbain de la Vieille Ville	83
2. La réalité des deux zones en rénovation (en 2008)	89
2.1. La zone Xiangyuan Lu déjà démolie	89
2.2. La zone Gujia Lu et sa vie actuelle.....	92
2.3. La frontière entre les deux zones de rénovation – la Fang Bang Zhong Lu	99

Chapitre 2. La confirmation des projets de rénovation des deux zones

1. La politique de rénovation des zones anciennes	113
2. La désignation du maître d'œuvre des projets	114
3. Portrait de deux entreprises de promotion immobilière – l'entreprise Fuyue et l'entreprise Zheshang	117
3.1. L'entreprise publique Fuyue	117
3.2. L'entreprise privée Zheshang.....	121
4. Les intentions originelles des promoteurs des deux projets	125

Conclusion de la première partie

Deuxième partie : Les rapports de force au cours d'un projet de rénovation de quartier ancien

Chapitre 3. Différents acteurs du projet de rénovation d'un quartier ancien

1. La répartition des différents acteurs dans le délogement.....	135
1.1. Le gouvernement (de la ville et d'arrondissement)	135
1.2. Le promoteur	138
1.3. Le Bureau de médiation au délogement.....	140
1.4. La société de délogement.....	142
1.5. Le Comité de résidents	148
1.6. Les habitants déplacés	155
2. Conditions fondamentales pour la mise en œuvre d'un projet de rénovation ..	163
2.1. Capitaux.....	164
2.2. Ressources de logement de réinstallation	167
2.3. Le plan de délogement.....	171
2.4. Planification urbaine du projet – le plan masse	173
3. L'enjeu de la rénovation des quartiers anciens – la compensation des délogements	176
3.1. Le prix unitaire minimal du délogement.....	176
3.2. La compensation en surface et en Hukou	178

Chapitre 4. Les rapports entre le gouvernement local, les entreprises, les habitants et les experts

1. Le projet de rénovation de quartier ancien comme ressource publique	181
2. Les organisations étatiques et l'inertie du régime	184
2.1. L'inertie des organisations étatiques	184
2.2. L'inertie du régime.....	186
3. Les relations distinctes entre le gouvernement municipal et les entreprises publiques ou privées	188
3.1. Les relations du gouvernement municipal avec les entreprises publiques.....	188
3.2. Les relations du gouvernement municipal avec les entreprises privées.....	199
4. L'expertise, un outil de rénovation urbaine	202
4.1. Un nouvel outil d'urbanisme, le Plan de sauvegarde des quartiers historiques protégés..	202
4.2. Les experts urbanistes pendant la phase de rédaction du Plan de sauvegarde	209
4.3. Les experts urbanistes pendant la phase de rédaction du Plan masse	215
5. Les habitants et leurs divisions	218
5.1. Les immigrants	218
5.2. Les résidents avec Hukou	219

Chapitre 5. La transformation des modes d'alliance entre le gouvernement et les entreprises

1. La recherche d'équité sociale du gouvernement – le tournant.....	223
1.1. Les quartiers historiques protégés et les Plans de protection.....	224
1.2. Le prix du logement, le contrôle économique et les logements sociaux.....	226
1.3. Trois épisodes majeurs : l'Exposition Universelle de Shanghai en 2010 ; l'affaire Zhou Zhengyi ; l'affaire Chen Liangyu	231
2. La réaction des entreprises	237
2.1. L'entreprise publique	241
2.2. Les entreprises privée	244
3. Les problèmes de sécurité lors de l'interruption du projet.....	246
3.1. Les dangers latents de l'incendie	247
3.2. L'augmentation de la population	248
3.3. Le manque de responsables	251

Conclusion de la deuxième partie

1. Les relations entre quatre acteurs basées sur le pouvoir et la logique des « Guanxis » (关系)	253
1.1. Un pouvoir politique puissant et l'entreprise publique dominante	253
1.2. Le « Bang » (帮).....	256
2. Perspective historique sur les significations de résoudre la difficulté du logement à travers la rénovation de quartiers anciens	259
3. Le projet de rénovation de quartier ancien, un service de recherche de profit du gouvernement	261

Troisième partie : Mutation de l'espace urbain et de la structure sociale

Chapitre 6. Catégorisation des principaux habitants : résidents avec Hukou et populations migrantes

1. Comparaison de l'identité des résidents avec Hukou et des populations migrantes.....	269
1.1. Types de Hukou	270
1.2. Types d'occupation immobilière.....	276
1.3. Types de structures familiales.....	282
1.4. Types d'occupation professionnelle.....	289
1.5. Réseau social	295
1.6. Comportement	304
2. Le rôle des populations migrantes dans la vie quotidienne du quartier.....	308
2.1. Les causes de la récente augmentation de population migrante	308
2.2. Les participants à une économie active locale et les piliers des services de proximité	312
2.3. Une présence dynamique dans le quotidien de la zon.	314

Chapitre 7. Caractéristiques de l'espace urbain de la zone étudiée et des quartiers environnants

1. À la recherche de la logique initiale à la concentration de l'espace urbain.....	318
1.1. Confusion des utilisations de l'espace urbain.....	318
1.2. De la rue à l'intérieur des lotissements : un ordre hiérarchique d'espaces multiples	323
1.3. Répartition spatiale entre les habitats avec Hukou et ceux des populations migrantes	328
2. Les mutations de l'espace urbain suite aux travaux de délogements et leurs conséquences	332
2.1. L'émergence de nouveaux espaces commerciaux.....	332
2.2. Les espaces limitrophes communs situés entre la zone d'habitations démolies et la zone en attente de démolition	336
3. Mutations des structures sociales et de l'espace urbain dans les lieux avoisinants de la zone, l'exemple du projet résidentiel Sun City Garden (太阳都市花园)	346
3.1. Mode de construction et prix de vente des logements	348
3.2. Un nouveau groupe d'habitants	354
3.3. Vers un espace résidentiel fermé (gated community)	357

Chapitre 8. Projection sur les futures transformations sociales et spatiales de la zone étudiée

1. L'urbanisme, instrument de contrôle de la production de l'espace	368
2. Les professionnels de l'urbanisme : les limites et le monopole technique de ces instruments de production de l'espace.....	378
2.1. Les lacunes d'une profession mono-disciplinaire face aux multiples facettes des questions urbaines.....	378
2.2. L'interprétation de l'espace selon l'urbaniste et ses limites.....	381
2.3. Le monopole technique détenu par la profession d'urbaniste.....	384
3. Pratiques des promoteurs immobiliers dans un cadre urbain de rénovation des quartiers anciens	387
3.1. Un budget déficitaire pour les travaux de délogements.....	389
3.2. La proposition du promoteur immobilier.....	394
4. Réflexions et perspectives sur l'évolution des projets étudiés	416
4.1. Réflexions sur les contradictions entre reconstruction d'un quartier ancien et protection du patrimoine historique	417
4.2. Une solution plausible pour la deuxième phase du Projet Xiangyuan Lu	425

Conclusions de la troisième partie

Conclusion générale

1. Les objectifs de recherche atteints par la thèse.....	447
1.1. La politique urbaine.....	448
1.2. Les rapports entre public et privé	451
1.3. La production de l'espace urbain.....	452
2. Quelques sujets de recherche à poursuivre.....	454
2.1. Répartition spatiale causée par la rénovation de quartier ancien à Shanghai.....	454
2.2. Améliorer le système de rénovation urbaine en profitant des caractéristiques du régime chinois.....	456

Bibliographie

Annexe

- 1-Tableau des informateurs majeurs
- 2-Les planifications importantes du 20^e siècle de Shanghai
- 3-Chronologie des règlements locaux concernant la protection du patrimoine urbain de Shanghai
- 4-Plans d'urbanisme, projets d'architecture et projets d'études concernés
- 5-Tableau de l'évolution de droit au logement après 1949
- 6-Tableau de recensement concernant les travaux de délogement et la population de Shanghai
- 7-Résumé 2007 sur la sécurité civile, Comité de résidents Zhaofang
- 8-Lexique des termes chinois fréquemment employés

Introduction générale

Nous vivons une époque extraordinaire. Après la révolution culturelle, la Chine est entrée dans une période historique de son développement urbain exceptionnel. À Shanghai, centre économique de la Chine, depuis ces vingt dernières années, une série de nouveaux systèmes et de nouvelles mesures dans l'exploitation urbaine, tels que la cession de terre, la réforme du système de logement, politique de l'ouverture de Pudong de Deng Xiaoping, ont profondément influencé la disposition de l'espace urbain de la ville. La population de la ville a augmenté de 5,4 millions entre 1978 et 2000¹. Cependant, son développement rapide n'a pas suscité d'exploration systématique dans le domaine des sciences humaines et sociales.

La rénovation² urbaine, en effet, modifie radicalement le visage des quartiers anciens de Shanghai. De 1991 à 2000, 3,65 millions de mètres carré (surface de la construction) d'anciens logements ont été démolis. En 2001, la mairie de Shanghai a délimité une nouvelle tranche dans son programme de rénovation urbaine, celle-ci concernant 10 millions de mètres carré d'anciens logements³. À une telle cadence, il est inévitable que de nombreuses contradictions traversent la société : conflits entre le gouvernement local, les entreprises immobilières et les habitants, contestations des habitants qui résistent au changement et critiquent la présence massive d'émigrants. Dans un tel contexte, un vaste chantier pour la recherche sociologique se fait jour, encore peu exploité jusqu'à présent.

En tant qu'auteur de la présente thèse, je suis urbaniste et architecte de par ma formation initiale, et diplômée en tant que « *certified planner* » d'une des meilleures

¹ <http://www.meihua.info/stat/DetailView.aspx?statID=146863>

² La définition de *rénovation* par Grafmeyer : « Au sens strict, il y a rénovation quand un nouveau bâti est édifié en lieu et place de celui qui lui pré-existait. Elle peut porter ponctuellement sur un immeuble, ou toucher au contraire un large périmètre. Toute opération d'une certaine envergure implique l'intervention des pouvoirs publics, et notamment de la municipalité : définition des périmètres concernés et des principes directeurs de la rénovation, agrément des opérateurs privés, publics ou semi-publics qui la mettent en œuvre, aménagement des infrastructures, procédures d'expulsion et de relogement, etc. ». Page 111, Grafmeyer Y. (1994), *Sociologie urbaine*, Paris, Nathan.

³ Xiao Da (2005), « Shanghai lianglun jiuqu gaizao zhong de zhengce yanbian » (Révolution de politique de deux cycles de la rénovation de quartier ancien de Shanghai), *Chengshi guanli* (Gestion urbaine), n° 4.

facultés d'architecture et d'urbanisme en Chine, celle de l'Université de Tongji à Shanghai. Forte également d'une expérience professionnelle de 10 ans à l'Institut d'urbanisme de l'Université de Tongji, dans l'atelier spécial sur les projets de la protection du patrimoine et la rénovation urbaine, j'ai été confrontée, dans ma pratique du métier, à de nombreux projets de rénovation urbaine, dans des villes d'importances diverses. Par ailleurs, le fait d'être sur place m'a permis d'avoir connaissance de plusieurs projets importants concernant la rénovation de quartiers anciens de Shanghai pendant ces vingt dernières années. Dans l'aménagement de l'espace urbain, je me suis particulièrement attachée à la problématique du lien entre *la production d'espace urbain et les occupants d'espace urbain : les habitants*. Comment un projet de rénovation de quartier ancien est-il mis en place ?

Dans quelles conditions sont choisies les entreprises immobilières pour les projets de rénovation de quartier ancien, et comment réalisent-elles leurs projets ? Quels sont les rapports entre le gouvernement, l'entreprise, l'urbaniste et l'habitant pendant l'élaboration du plan d'urbanisme ? En quoi consiste la rénovation d'un quartier pour ses habitants ? À quel niveau se situent les modifications importantes par rapport à la mutation de l'espace urbain et l'évolution de la vie sociale ?

Pour aller plus loin, j'ai voulu essayer d'expliquer les rôles effectifs du gouvernement, de l'entreprise et des habitants concernés : leurs conflits rapportés par les médias ou étudiés par certains chercheurs reflètent-ils leurs relations avec exactitude ? Que se cache-t-il derrière les apparences ? Que différencie l'entreprise immobilière publique de l'entreprise immobilière privée dans leurs manières de mettre en œuvre un projet de rénovation dans un quartier ancien ? Quel genre de relation entretiennent-elles avec le gouvernement ? Les habitants sont-ils vraiment sacrifiés lors du délogement ? En participant à la conception de deux projets de rénovation urbaine pour un même quartier, je me suis retrouvée en position de prise

de décision concernant le plan d'urbanisme et, de ce fait, j'ai pu observer le plus près possible les actions des différents acteurs.

Sur ces deux points, j'ai été conduite à formuler l'hypothèse sociologique qui commandera toute la thèse : dans la rénovation des quartiers anciens, l'espace urbain résulte de la confection de compromis entre des forces différentes qui se conditionnent mutuellement. En apparence (ou plutôt « apparemment », car « en apparence » signifie que ce n'est pas vrai, que c'est seulement ce qui paraît), chacun y gagne : le gouvernement résout le problème de logement des habitants à revenus modestes issus de quartiers anciens, l'entreprise fait du profit, les habitants obtiennent de nouveaux appartements. Cependant, la rénovation urbaine modifie d'une façon radicale l'espace urbain des quartiers anciens et leur structure sociale : un mouvement est opéré de *la diversité vers l'homogénéité*.

1. La reconnaissance de l'objet

1.1. Shanghai, la rénovation de quartier ancien

Dans la sociologie urbaine chinoise, l'exemple de Shanghai joue le rôle de révélateur. Shanghai, avec ses mythes et ses réalités, a toujours suscité beaucoup d'intérêt, en Chine comme ailleurs. La politique de développement pour le nouveau district de Pudong au début des années 1990, puis la mutation urbaine qui s'en est suivie, ont donné lieu à l'émergence de grands courants de pensées à propos de la ville. Du fait de ma connaissance des deux projets étudiés ici, j'ai développé ma thèse sur deux sujets centraux : *la rénovation de quartier ancien et le délogement*.

Avant les années 1990, la rénovation de quartiers anciens à Shanghai se limitait essentiellement à la réparation partielle de certaines maisons dispersées. De 1990 à 2000, les travaux ont commencé à prendre de l'envergure et à être planifiés. En 1991,

la mairie de Shanghai décide de démolir des maisons en danger sur 3,65 millions de mètres carré (surface de la construction) en fonction des recensements faits dans différents quartiers, ce qui constitue le « *premier Cycle de Rénovation de quartier ancien* » (*diyì lún jiūqū gǎizào*, 第一轮旧区改造). À partir de 1996, les taxes d'utilisation de la terre sont réduites ou suspendues et peuvent également être reportées – la terre pouvait être hypothéquée par les dépenses liées aux délogements – ce qui vise à attirer les promoteurs immobiliers. En 2001, la mairie de Shanghai délimite une nouvelle tranche dans son programme de rénovation urbaine, celle-ci concernant 10 millions de mètres carré d'anciens logements, soit 307 parcelles de terrains, et en a fait la cible du « *Nouveau cycle de rénovation de quartiers anciens* » (*xīn yì lún jiūqū gǎizào*, 新一轮旧区改造)⁴. Le Projet Xiangyuan Lu et celui de Gujia Lu dans la Vieille Ville, observés dans cette thèse, sont tous deux concernés par ce cycle. Fin juillet 2003, date à laquelle ces deux projets ont démarré, 250 projets de rénovation du nouveau cycle parmi les 307 avaient déjà commencé.

Pour favoriser le nouveau cycle de rénovation, le Comité municipal de la Construction (*shì jiàn wěi*, 市建委), le Bureau municipal d'urbanisme (*shì guī huà jú*, 市规划局), le Bureau municipal de la gestion immobilière et foncière (*shì fāng dì jú*, 市房地局) et le Bureau municipal du Développement du Logement et du Foncier (*shì zhù zhái fā zhǎn jú*, 市住宅发展局) de Shanghai ont promulgué en 2001 les « *Mesures pour l'encouragement au délogement des habitants pour la mise en œuvre du Nouveau cycle de rénovation de quartier ancien* » (« arrêt 68 » en abrégé), proposant que le mode de rénovation, auparavant caractérisé par « *la responsabilité principale du gouvernement et des entreprises* », se transforme en « *l'encouragement par le gouvernement, la mise en œuvre par les entreprises et la participation des citoyens* ». Ainsi, le gouvernement ne participe plus directement aux projets de

⁴ Xiao Da (2005), « Shanghai lianglun jiuqu gaizao zhong de zhengce yanbian » (Révolution de politique de deux cycles de la rénovation de quartier ancien de Shanghai), *Chengshi guanli* (Gestion urbaine), n° 4.

rénovation. En même temps, pour mieux reloger les habitants devant être délogés, est proposé « *l'encouragement de compensation réelle par des biens (c'est-à-dire la compensation par logement) situés dans la même zone, accompagnés par d'autres compensations flexibles et modifiables (c'est-à-dire la compensation financière)* ». De cette manière, le *délogement financier* (*huobi dongqian*, 货币动迁), comme le *délogement immobilier* (*shiwu dongqian*, 实物动迁), est devenu un mode de compensation possible.

Mais le nouveau cycle de rénovation ne s'est pas bien déroulé. Du fait des conditions économiques et du changement du marché de la propriété, le nouveau cycle de rénovation avançait lentement. Malgré une série de mesures politiques, l'accélération du processus paraissait difficile. À partir de 2006, ce problème a été mis à l'ordre du jour ; Han Zheng, le maire de Shanghai, a indiqué dans « *le rapport du onzième plan de cinq années (2006-2010)* », « il faut exécuter la démolition, la rénovation et la conservation en même temps, et pousser la rénovation de manière active. Accomplir la rénovation de 4 millions de mètres carré de maisons dont la qualité est inférieure à celle d'un *Lilong ancien de niveau 2* (*erji jiuli*, 二级旧里)⁵ en centre-ville, qui occupent 50 % du total ». Étant donné l'augmentation constante du coût de rénovation, et la raréfaction de logements susceptibles d'accueillir des personnes à reloger, le Comité municipal de la Construction propose de poursuivre « *les recherches pour la rénovation des quartiers anciens* » tout en « *faisant le pont* » par l'opération « *une ville, neuf nouveaux bourgs* » (*yicheng jiuzhen*, 一城九镇) en 2002. C'est-à-dire combiner la rénovation de quartiers anciens et l'exploitation des nouveaux quartiers dans neuf nouveaux bourgs, tout en encourageant les entreprises à y participer et ainsi enrichir le nombre d'appartements vacants pour le relogement en

⁵ Les maisons situées dans un Lilong ancien sont divisées en deux types. Celles avec murs porteurs de 10 *cuns* (le *cun* est une unité traditionnelle chinoise de mesure, 1 *cun* = 3,333 cm.) et celles sans mur porteur de 5 *cuns*, sont considérées comme *Lilong ancien de niveau 2*. Ce sont des maisons de la fin du 20e siècle, avec un mode de construction rapide et sans qualité. Aujourd'hui, beaucoup de Lilongs anciens de niveau 2 sont devenus des logements insalubres. L'identification est à la charge du Centre de Lever de Bâtiment (*cehui zhongxin*, 测绘中心) de chaque district.

soutenant la construction des nouveaux quartiers⁶. Un point de vue est en général partagé selon lequel l'essor étonnant du marché du logement de Shanghai en 2003 et 2004 a été dû à l'avancée rapide de l'exploitation soutenue par la politique appelée « *une ville, neuf nouveaux bourgs* » préconisée alors. Le but de la rénovation urbaine récemment fixé par la mairie de Shanghai est présenté dans « *Le projet de construction de l'habitation de 2008 à 2012* », qui consiste à accomplir en cinq ans la rénovation de 4 millions de mètres carré de *maisons dont la qualité est inférieure à celle d'un Lilong ancien de niveau 2* au centre-ville.

1.2. Le choix d'un objet, deux zones, deux promoteurs de la Vieille Ville

1.2.1. La fixation de deux projets de rénovation

En 2000, deux anciens districts de Shanghai, *Huangpu* (黃浦) et *Nanshi* (南市), ont été réunis en un seul, formant ainsi le nouveau district de Huangpu. Il y avait alors plus de 3,4 million de m² de maisons dont la qualité est inférieure à celle d'un Lilong ancien de niveau 2 dans tout le district, les bâtiments à reconstruire occupaient une surface de terrain de plus de 2,9 Km², concernant 220 mille ménages, dont presque une moitié sans équipement sanitaire⁷. Pendant six ans, de début 2001 à fin 2006, plus de 2,8 millions de m² de bâtiments anciens, y compris des maisons de Lilong ancien, ont été démolis, concernant ainsi 59 mille ménages.

La Vieille Ville, un quartier ancien de 2 Km² dans le district de Huangpu, le berceau du Shanghai moderne, connaît aujourd'hui de grands travaux de rénovation urbaine. En décembre 2002, les promoteurs de trois projets de rénovation de quartiers anciens, ceux de la rue Fu You, du sud du Bund, et de la zone Xiangyuan Lu de la

⁶ <http://www.sgjsj.gov.cn/sgwebims/Front/Message/ViewMessage.aspx?MessageID=71338&ColumnID=262>

⁷ Zhang Bo (2002), *Shanghai jiuqu zhufang gengxin licheng, 1949-2000* (Histoire du système du logement de la ville de Shanghai, 1949-2000), Mémoire de master en urbanisme, Shanghai, l'Université de Tongji.

Vieille Ville, ont signé en même temps le « *contrat de cession du droit d'utilisation d'un terrain public de la Ville de Shanghai* » avec le Bureau de la gestion immobilière et foncière du district de Huangpu (*huangpu qu fangdi ju, 黄浦区房地局*), ce qui constitue le projet de plus grande envergure émis depuis le début de l'histoire de la Vieille Ville. Les trois terrains occupaient une surface de 24,7 hectares, et 600 mille m² de maisons de Lilong anciens devaient être démolies, concernant ainsi 16 mille ménages à déloger. Les trois promoteurs étaient l'Entreprise de propriété de Shanghai (*shanghai dichan jituan gongsi, 上海地产集团公司*), l'entreprise *Deux rives* de Shenjiang et l'entreprise *Fuyue*. Toutes trois sont des entreprises publiques, le COS⁸ des nouvelles habitations étant de 2,5.

Suivant l'exemple dans la participation à la rénovation de ces trois entreprises publiques, l'entreprise privée Zheshang obtient, en répondant aux appels d'offre, le droit d'exploitation de la zone Gujia Lu voisine du Projet Xiangyuan Lu. Elle signe alors un « *contrat de cession du droit d'utilisation d'un terrain public de la Ville de Shanghai* » avec le Bureau de la gestion immobilière et foncière du district de Huangpu en 2003. Les conditions essentielles d'exploitation de la terre de ces deux zones étaient stipulées dans ce contrat, et puisque le sort des douze quartiers historiques protégés au centre-ville n'était pas encore décidé, basées sur *le Plan détaillé réglementaire (kongzhi xing xiangxi gui Hua, 控制性详细规划)*⁹. À partir de juillet 2003, le projet de rénovation des deux zones concernées dans cette thèse a été mis en marche. Grâce à ma participation dans la planification du Projet Xiangyuan Lu et du Projet Gujia Lu, j'ai pu observer la mise en œuvre de ces deux projets pendant six ans.

⁸ COS, le Coefficient d'occupation des sols, reflète l'intensité de l'exploitation d'un projet urbain : COS = surface construite / surface du terrain concerné.

⁹ Voir Chapitre 8.

Chaque projet concerne un terrain dépassant 10 hectares au centre-ville et se déroule en deux phases. Comme les projets n'ont pas encore achevé la première phase initiée en 2003, l'objet de cette recherche ne considère que cette première étape. Pour simplifier, « la première phase du Projet Xiangyuan Lu » est appelée « le Projet Xiangyuan Lu », et « la première phase du Projet Gujia Lu », « le Projet Gujia Lu ». Le Projet Xiangyuan Lu concerne sept hectares de terre et 4000 ménages environ, le Projet Gujia Lu concerne cinq hectares de terre et 3000 ménages environ.¹⁰

1.2.2. La participation à la planification

Le premier règlement local à propos des *Quartiers historiques protégés* (*lishi wenhua fengmao qu*, 历史文化风貌区) de la ville de Shanghai est mis en vigueur le 1er janvier 2003. En novembre 2003, la municipalité de Shanghai a approuvé les douze quartiers protégés au centre-ville définis dans les « *Règlements de la protection des quartiers historiques protégés et des bâtiments protégés de Shanghai* », y compris le quartier des deux zones qui servent de bases à la thèse ici présente : la Vieille Ville (*lao chengxiang*, 老城厢). En 2004, le Bureau municipal d'urbanisme de Shanghai a assigné deux instituts d'urbanisme à la conception des plans de protection de ces douze quartiers : l'Institut d'urbanisme de la municipalité de Shanghai, et l'Institut d'urbanisme de l'Université de Tongji. L'Institut d'urbanisme de l'Université de Tongji où je travaille est responsable du quartier des rues Hengshan et Fuxing (concession française) et de celui de la Vieille Ville.

Au cours du travail sur le Plan de sauvegarde de la Vieille Ville, notre équipe a fait une recherche particulière sur les deux projets de rénovation de quartiers anciens déjà mis en place : le Projet Xiangyuan Lu réalisé par l'entreprise Fuyue, et le Projet Gujia Lu effectué par l'entreprise privée Zheshang. Ces deux projets se situent de part et d'autre de la partie centrale de la rue Fang Bang (方浜中路), ils sont donc tous

¹⁰ Plan masse du Projet Gujia Lu, Plan masse du Projet Xiangyuan Lu, 2005.

deux localisés au nord-ouest de la Vieille Ville. Les deux promoteurs respectivement public et privé, ont signé en 2003 un « *contrat de cession du droit d'utilisation d'un terrain public de la Ville de Shanghai* » avec le Bureau de la gestion immobilière et foncière du district de Huangpu, et ont commencé les travaux de délogement en juillet 2003. En 2004, lorsque le délogement était en cours, de nouvelles exigences avancées par la protection du patrimoine ont apporté des contraintes supplémentaires au projet. Dans ces circonstances, l'entreprise privée Zheshang a chargé l'Institut d'urbanisme de l'Université de Tongji de rédiger « *le Plan masse du Projet Gujia Lu* » pour considérer en même temps la protection du patrimoine et la faisabilité du projet.

Au cours de l'élaboration de ce « Plan de sauvegarde de la Vieille Ville de Shanghai » et du « Plan masse du Projet Gujia Lu », j'ai pu entrer en contact avec toutes les parties directement liées au projet de la rénovation, telles que le Bureau municipal d'urbanisme, les promoteurs, le Bureau de médiation au délogement (*dongqian zhihui bu*, 动迁指挥部), les sociétés de délogement, le comité de résidents, les habitants, etc.¹¹, et saisir la situation des deux promoteurs, les intentions du gouvernement, les méthodes de délogement et d'exploitation, la vie du quartier et sa population, la mise en œuvre du projet, ainsi que les transformations des projets de rénovation de quartiers anciens en fonction des exigences de la protection patrimoniale. À travers des échanges permanents avec les deux entreprises, il m'a été possible d'analyser les stratégies déployées par les entreprises concernées en fonction de l'évolution politique et économique. Ce contexte m'a offert des conditions de travail très favorables à mon travail de recherche : outre une expérience technique de planification, la participation à ces travaux m'a permis d'observer et d'analyser la transformation d'un quartier ancien dans une perspective approfondie et interdisciplinaire.

¹¹ Voir Chapitre 3.

2. Le contexte théorique

2.1. La recherche occidentale

Dans cette thèse, je cite comme exemple deux projets de rénovation au sein d'un quartier ancien, pour étudier la confrontation des différents acteurs de la rénovation urbaine, ainsi que l'influence de cette confrontation sur l'espace urbain et l'aspect social de la ville. À cet effet, la base théorique de la thèse concerne deux branches de la sociologie, *l'économie politique urbaine* et *l'espace urbain*.

2.1.1. L'économie politique urbaine

La théorie d'économie politique urbaine occidentale considère que la logique capitaliste oriente le développement de l'espace urbain vers un régime d'économie de profits, et que la logique économique conditionne la logique politique. Pour appliquer cette théorie à une étude urbaine dans un contexte chinois, il faut tenir compte du contexte politique de la Chine contemporaine. Dans ce pays, l'économie socialiste se transforme progressivement en économie de marché après 1978, tandis que dans le champ politique, le régime socialiste est encore réservé. Comme Marie-Claire Bergère l'indique, en Chine, « il n'y a pas substitution brutale du système capitaliste occidental au système traditionnel, mais une série d'accommodements réciproques d'où naissent des institutions et des pratiques originales, appelant une analyse spécifique ».¹² Cette particularité constitue un obstacle pour expliquer, à l'aide de théories occidentales, le phénomène de la rénovation urbaine en Chine. Cependant, certaines théories d'État proposées après 1980 apportent une réflexion sur le néo-marxisme, et nous proposent certaines voies pour nos théories.

¹² Page 10, Marie-Claire Bergère, *Capitalisme & capitalistes en chine, des origines à nos jours*, Perrin, 2007

Selon la théorie *État-centre*, avec pour représentant Gottdiener (1987), le fonctionnement de l'État est influencé non seulement par des groupes aux bénéfices économiques différents, mais aussi par d'autres facteurs tels que la structure de l'État et la politique des différents groupes de fonctionnaires. En même temps, des groupes sociaux et des organisations communautaires exercent aussi leurs influences sur le fonctionnement de l'État. La thèse de Gottdiener consiste à faire sortir le fonctionnement politique de l'impasse marxiste d'être déterminé par la logique économique, et à donner au système politique son rôle indépendant dans tout le système d'économie politique. Selon Gottdiener, le fonctionnement de l'appareil d'État et la formation de la politique ne sont pas décidées uniquement par des élites ayant la main sur le pouvoir d'État, ni par la macro-structure de l'appareil d'État : le régime ou la particularité de l'organisation de l'appareil d'État même y joue un certain rôle.

Les *Pro-growth Coalitions* de ville, proposés par Mollenkopf en 1983, sont sous la direction des *entrepreneurs politiques* du département public, qui cherchent à associer les groupes de bénéfice exerçant déjà leur puissance et leur influence sur la ville, afin de consolider leur base de pouvoir. Pour subordonner ces groupes, les entrepreneurs politiques favorisent, en faisant recours à la ressource politique qu'ils possèdent, les nouvelles politiques et les projets à leur profit. Selon le principe des *Pro-growth Coalitions*, les fonctionnaires du gouvernement constituent la partie principale qui influence le fonctionnement politique de la ville. Ceux-ci ne sont pas dominés par d'autres groupes, ont leurs propres intérêts et savent renforcer leur pouvoir et intérêt en profitant activement de leurs avantages politiques.

Un autre chercheur, Stone (1987), estime que l'association des groupes d'intérêts est restreinte par des conditions structurales et historiques, et qu'il faut faire le point sur ces conditions pour expliquer pourquoi les modes d'association sont différents dans des villes différentes et pourquoi les associations de puissances

existantes vont changer. Le problème qu'affronte le régime de la ville consiste à tenir compte en même temps des bénéfices économiques des capitalistes et d'une certaine justice envers les citoyens. Le fonctionnement politique dépend de l'investissement des capitalistes, mais le soutien de la majorité des électeurs lui est également nécessaire. Bien que les entrepreneurs politiques aient droit à la décision de la politique et que les capitalistes s'allient bien avec les politiciens, il est important que la politique soit acceptable par les électeurs et qu'elle soit capable de les rassurer.

Parmi les chercheurs français, il faut citer la réflexion sur la relation entre l'entreprise et l'État par Pierre Bourdieu. Le monde social, dans les sociétés modernes, apparaît à Bourdieu comme divisé en ce qu'il nomme des *champs*. Plus qu'aucun autre champ, *le champ économique est habité par l'État* qui contribue, à chaque moment, à son existence et à sa persistance, mais aussi à la structure des rapports de forces qui le caractérise. Cela notamment à travers les différentes « politiques » plus ou moins circonstanciées qu'il met en œuvre conjointement. Par conséquent, La compétition entre les entreprises prend souvent la forme d'une *compétition pour le pouvoir sur le pouvoir de l'État* – notamment sur le pouvoir de réglementation et sur les droits de propriété. Bourdieu observe notamment que le marché du logement est soutenu et contrôlé, directement et indirectement, par les pouvoirs publics. L'État en fixe les règles de fonctionnement à travers tout une réglementation spécifique qui vient s'ajouter à l'infrastructure juridique (droit de propriété, droit commercial, droit du travail, droit des contrats, etc.) et à la réglementation générale (blocage ou contrôle des prix, encadrement du crédit, etc.). En même temps, il considère que les entreprises (au moins pour les grandes), sont des *unités relativement autonomes fonctionnant aussi comme des champs*. Car, il lui semble que dans les sociétés modernes, la quantité de ressources culturelles que possèdent les agents sociaux joue un rôle essentiel dans leur position sociale. L'entreprise n'est pas une entité homogène susceptible d'être identifiée à un sujet rationnel, l'« entrepreneur » ou le

« management », orienter vers une fonction objective unique et unifiée. Elle est déterminée (ou orientée) dans ses « choix » non seulement par sa position dans la structure du champ de production mais aussi par sa structure interne qui, produit de toute son histoire antérieure, oriente encore son présent.

2.1.2. Les recherches d'espace urbain

Dans cette thèse, je traite l'espace urbain comme le porteur des relations sociales et le résultat de la confrontation des différentes forces. Avec l'intervention de la rénovation de quartiers anciens, l'espace urbain va connaître un changement subit. Pour cette raison, d'un point de vue de la mutation, nous traitons l'établissement de relations et la confrontation entre les différentes forces dans la rénovation de quartiers anciens comme la cause de l'évolution de l'espace urbain.

Sur ce point, l'explication de Harvey nous apporte quelques lumières. Selon lui, « *le capital s'exprime par le relief physique créé par sa propre imagination, qui devient une valeur d'utilisation pour accélérer à l'accumulation du capital* »¹³. Il dit en même temps que « *les départements publics de la ville ne sont jamais libres, mais sont toujours enchaînés dans le champ économique et politique formé par la concurrence de marché et la poursuite de la maximisation du profit* »¹⁴. À cause des pressions du marché, le projet le plus révolutionnaire et le plus avancé sera influencé par les forces réunies de mains invisibles, qui donnent naturellement naissance à l'inégalité. Castells¹⁵ estime aussi que l'espace est produit par la conduite humaine, exprime et réalise la volonté des hiérarchies dominantes en fonction d'un mode de production et de développement.

¹³ Page 119, Soja E.-W. (2000), *Postmetropolis, Critical studies of cities and regions*, Traduction chinoise, Li Jun (2006), *Hou da dushi, chshi he quyue de pipan xing yanjiu*, Shanghai, Shanghai jiaoyu chubanshe.

¹⁴ Page 136, Op. cit.

¹⁵ Page 12, Op. cit.

Parmi les chercheurs français, la thèse d'Henri Lefebvre sur la relation entre la politique et l'espace urbain est remarquable. Selon lui, toutes sortes de relations sociales, y compris la hiérarchie, la famille, le groupe social, le marché et le pouvoir de l'État, si elles ne sont pas mises en espace (autrement dit : si elles n'entrent pas dans la relation entre le matériel et le signe) restent abstraites et sans base. Il existe trois notions essentielles chez lui, *l'espace est un produit, la limitation de technique et de technicien, et la contradiction de l'espace.*

Selon Lefebvre, l'espace social est un produit de la société. Il est un instrument politique intentionnellement manié même si l'intention se dissimule sous les apparences cohérentes de la figure spatiale. C'est un moyen aux mains de « quelqu'un », individu ou collectif. C'est-à-dire d'un pouvoir (par exemple, un État), d'une classe dominante (par exemple, la bourgeoisie) ou d'un groupe qui peut tantôt représenter la société globale, tantôt avoir ses objectifs propres, par exemple les technocrates. Dans cette hypothèse, la représentation de l'espace servirait toujours une stratégie. Cet espace de la société capitaliste se voudrait rationnel alors que dans la pratique il est commercialisé, émietté, vendu par parcelles.

Les politiques contrôlent les processus de la production d'espace. En même temps, la technique de la production a ses propres limites. Sur ce point, Lefebvre critique que, l'« agent » (le concepteur) se croit dans la seule pratique, il se figure re-produire alors qu'il produit. « Des projets qui paraissent clairs et corrects parce que projections visuelles sur le papier et sur le plan d'un espace truqué au départ. »¹⁶ La fragmentation se traduit en une fausse analyse, non critique, qui se croit précise parce que visuelle. Le dessin est donc un filtre sélectif par rapport à des contenus, éliminant telle ou telle part du « réel », remplissant à sa manière les lacunes du texte.

¹⁶ Page 12, Henri Lefebvre (2000), *Espace et politique*, 2^{ème} édition, Paris, Éditions Anthropos. traduction chinoise, (2007), *Kongjian yu zhengzhi*, Shanghai renmin chubanshe.

Circonstance aggravante : ce filtrage va plus loin qu'une spécialisation idéologique ou que l'idéologie d'une spécialité ; *il risque d'occulter la demande sociale*.

Dans une société capitaliste, un tel espace se peuple selon les décrets du pouvoir, avec un certain arbitraire. L'espace est artificiellement raréfié pour « valoir » plus cher ; il est fragmenté, pulvérisé, pour la vente en gros et en détail. Il est le milieu des *ségrégations*. Tout ce qui a fait la *vitalité* de la ville comme œuvre a disparu devant la généralisation du produit. Lefebvre décrit l'urbanisation de Paris après guerre : « au cours du procès accéléré d'urbanisation qui se déroule depuis vingt ans, une grande partie des travailleurs et des classes moyennes ont donc été logés d'une manière relativement acceptable, mais sans invention architecturale ou urbanistique. Au contraire, cette expansion des villes s'accompagne d'une dégradation de l'architecture et du cadre urbanistique [...] Ce qui a dominé cette extension des villes, c'est la ségrégation économique, sociale, culturelle. La croissance quantitative de l'économie et des forces productives n'a pas provoqué un développement social, mais au contraire une détérioration de la vie sociale. Les banlieues sont des villes éclatées et « ruralisées ». Il ne s'agit pas seulement de Paris. L'urbanisation de la société s'accompagne d'une détérioration de la vie urbaine : éclatement des centres, désormais privés de vie sociale – gens répartis ségrégativement dans l'espace. Il y a là une véritable contradiction. Je l'appelle une *contradiction de l'espace*. D'un côté, la classe dominante et l'État renforcent la ville comme centre de puissance et de décision politique – de l'autre, la domination de cette classe et de son État fait éclater la ville. »¹⁷ Cette critique de la contradiction de l'espace nous donne un aperçu des phénomènes urbains actuels dans les grandes villes chinoise.

¹⁷ Page 144, Henri Lefebvre, *Espace et politique*, Éditions Anthropos, Paris, 2eme édition 2000

2.2. La recherche chinoise

Après la révolution culturelle, la sociologie est réhabilitée au début des années 1980 par un pouvoir politique qui appelle les sociologues à se joindre au projet de modernisation du pays. Depuis la « reconstruction » (*Chongjian*, 重建) et la « restauration » (*Huifu*, 恢复) de la sociologie « chinoise », c'est l'étude des transformations de la Chine rurale qui occupe la position dominante. De l'ouverture de la Chine en 1978 jusqu'à aujourd'hui, la question rurale reste très centrale en sociologie pour comprendre la société chinoise. La sociologie urbaine s'est réellement développée à partir de 1984 autour des thématiques du développement social des petits bourgs et des grandes villes, de la démographie urbaine, de la structure de la famille urbaine, des modes de vie urbains et des communautés urbaines (Wu Duo, 1989-1993).

Les réformes post-maoïstes ont entraîné la ville dans un formidable essor, cela renvoie au phénomène d'urbanisation des populations et des espaces. Dans un tel contexte, une partie des chercheurs chinois voit les changements urbains et commence à faire des études sur les mégalo-poles. La première des approches abordant l'expérience de Shanghai, est le fruit d'un diagnostic porté par des experts institutionnels en charge du développement de la ville, ou par des professionnels de l'aménagement. La réflexion développée, en son temps, par les urbanistes de l'Université de Tongji vise donc à identifier les dysfonctionnements ponctuels de l'aménagement territorial et à y apporter des réponses pragmatiques. L'Académie des sciences sociales de Shanghai constitue justement le siège des études académiques consacrées, dans le champ des sciences sociales et humaines, à l'évolution de Shanghai. Celles-ci se répartissent suivant deux thèmes principaux : le développement du marché immobilier d'une part, et la réforme des communautés résidentielles (*shequ*, 社区) d'autre part. Ces deux orientations répondent aux attentes du gouvernement municipal. Elles reprennent en cela la classification communiste

divisant l'appréhension de la société entre aspects matériels (*wuzhi wenming*, 物质文明) et aspects spirituels (*jingshen wenming*, 精神文明).

Par ailleurs, les autres chercheurs universitaires ont aussi repris le thème de la ville. Par exemple, Chen Yingfang, enseignante responsable du département de sociologie de l'Université normale de la Chine de l'est, a repris le fil de l'évolution de la structure socio-spatiale de la société shanghaienne à partir des années 1990. Elle a confirmé la tendance très marquée de Shanghai à la ségrégation spatiale. Même sous le régime maoïste, l'identité du citoyen, avant même de se référer à son appartenance socio-professionnelle, aurait été assignée par son lieu d'habitation. Cette stratification aurait favorisé le contrôle de la société urbaine par les comités de quartier. La structure de la population héritée du début du 20e siècle aurait volé en éclat durant les dix dernières années sous l'effet de la privatisation du secteur du logement. La réforme actuelle des communautés résidentielles s'accompagnera-t-elle demain de l'émergence d'une société civile ? La non-reconnaissance des travailleurs migrants par les autorités locales constitue une aporie à laquelle elle aurait alors à faire face.

Dans le domaine académique de la planification urbaine, *La rénovation harmonieuse de quartier ancien* (2006) écrit par Wan Yong nous sert de référence notable. Wan Yong est un urbaniste ayant obtenu son doctorat de l'Université de Tongji en 2006. Cet ouvrage est une adaptation de sa thèse. Il enseigne pendant cinq ans dans un établissement d'enseignement supérieur, puis travaille en tant que chef du département de la construction dans un gouvernement local, cultivant ainsi une forte expérience dans les stratégies gouvernementales, épreuves administratives et les problèmes inhérents à ce contexte professionnel. Dans son livre, en citant l'exemple de Shanghai et de Chengdu, il démontre objectivement les relations importantes des différents acteurs dans les systèmes de compensation au délogement et de mobilisation des habitants. Surtout, son expérience professionnelle au sein du gouvernement facilite son explication sur les circonstances, les raisons et les effets

des mesures proposées par le gouvernement dans la rénovation de quartier ancien. De plus, ses acquis bibliographiques lui permettent de citer une grande quantité de statistiques dans son argumentaire, telles que les frais de compensation au délogement d'une même région de Shanghai à différentes époques. Ces précisions et statistiques constituent de précieuses bases pour mes recherches. Bien que Wan Yong ne fasse pas de critiques sévères sur l'état actuel de la rénovation urbaine, ses réflexions sur l'égalité sociale sous l'angle d'un urbaniste qui servait le gouvernement sont rares dans le domaine académique de l'urbanisme en Chine. Cela reflète des recherches académiques chinoises qui accordent de plus en plus d'attention aux problèmes sociaux dans ce domaine.

Cette thèse traite deux projets de rénovation de quartiers anciens sur une période de six ans, dont le noyau des recherches est constitué des relations entre le gouvernement, les promoteurs, les urbanistes et les habitants. Il est difficile de trouver des œuvres relatives à ce sujet en Chine, tant dans l'urbanisme que dans la sociologie. A contrario, à Taïwan, grâce au développement de l'économie privée depuis soixante ans, et à ses libertés et son intégration académiques, nous pouvons trouver plus de publications de recherches sur ce sujet. Par exemple, dans son livre *La ville sous le pouvoir* (1995), Chen Dongsheng procède aux analyses sociologiques sur l'influence des groupes locaux politiques et groupes d'intérêts capitalistes sur le développement urbain de Taipei. Recourant aux points de vue de l'économie politique, il critique la formation de l'espace urbain sous un régime capitaliste. En citant comme exemple l'exploitation immobilière de Taipei, Chen analyse les problèmes centraux dans l'exploitation urbaine d'immobilier, dont les suivants : quelle est l'attitude des membres de l'État vis-à-vis du maintien de leurs intérêts ? De quelle manière un groupe économique établit-il des relations avec un groupe politique ? Son point de vue fondamental est la dépendance mutuelle entre l'État et les grands groupes d'intérêts capitalistes : le pouvoir des activités économiques maîtrisé par l'État aidera,

à travers les politiques de protection, l'accumulation de richesse des groupes d'intérêts capitalistes. Les activités économiques, sous leur apparente égalité, manquent de justice et d'ouverture. Cela conduit à une dépendance forte des groupes d'intérêts capitalistes envers l'État et donne des couleurs de spéculation à son exploitation. Les relations économiques étroites entre les grands groupes d'intérêts capitalistes fortifient la concentration, l'exclusivité et la compacité entre eux. Bien que les systèmes terriens et politiques de Taïwan et de la Chine continentale diffèrent l'un de l'autre, à cause de leur culture similaire, les analyses données par Chen Dongsheng sur les relations sociales dans les activités économiques constituent une source d'inspiration pour nos recherches.

Malgré beaucoup de travaux sur la société chinoise ces trente dernières années, la recherche en sciences sociales en Chine reste peu développée. Une recherche au sein de la rénovation urbaine bien approfondie est chose rare. Les recherches en urbanisme sont plutôt effectuées de manière pragmatique, c'est-à-dire sur des questions de forme urbaine. Les recherches concernant l'institution et les politiques urbaines, par contre, sont plus ou moins des études sur les rapports ou dossiers officiels, il est évident qu'il manque une vision essentielle dans la pratique, ce qui est également souvent le cas des études américaines concernant la politique urbaine chinoise. Le système pédagogique des disciplines liées à l'urbanisme font qu'il est assez difficile d'échapper à ce phénomène d'auto-limitation de la recherche urbaine en Chine. D'une part, la frontière entre les disciplines architecturales et urbaines n'est pas claire, au contraire, les deux sont souvent rattachées et mélangées en une faculté « architecture et urbanisme » au sein de l'université. Les études d'architecture ou d'urbanisme durent le plus souvent cinq ans. Les étudiants de ces deux disciplines partagent la même formation pendant deux ans et demi. Les urbanistes chinois ont donc une base importante d'architecture. Autrement dit, ils sont formés à la pratique de leur métier par l'élaboration d'un projet urbain, tout comme les

« architectes-urbanistes » en France. Par contre, il manque une formation bien définie sur la sociologie ou les politiques urbaines au sein des facultés d'architecture et d'urbanisme.

Cependant, ces facultés d'architecture et d'urbanisme faisant partie du système universitaire, une formation de doctorant y est accessible. Les étudiants en doctorat d'urbanisme n'étant pas obligés de s'inscrire dans un autre département ou de suivre la direction d'un professeur d'une autre discipline, le mélange inter-disciplinaire est diminué. De plus, pour des raisons pratiques telles que la connaissance de leur professeur, les jeunes diplômés en urbanisme qui cherchent à poursuivre leurs études en doctorat préfèrent s'inscrire dans la même discipline : l'urbanisme. À ce niveau là, il sera par exemple rare de voir un étudiant en doctorat de sociologie ayant une base d'urbanisme. La *protection en soi* de la pédagogie autour de la discipline d'urbaniste est bien entendue, ce qui fait que la distance entre l'urbanisme et les autres disciplines est étonnante.

D'un autre point de vue, pour les chercheurs, qu'il s'agisse de sociologie, d'économie ou de politique, et toujours à cause de cette frontière pédagogique, il est difficile d'avoir une expérience dans la pratique urbaine en travaillant avec des urbanistes ou des architectes. En dépit de la consultation d'« experts » au cours du projet, ils sont plutôt exclus lorsque l'équipe de travail d'un projet urbain est établie. Même si le sujet sociologique ou économique devient la question essentielle d'un projet, ce sont souvent les urbanistes qui en sont chargés, malgré leur faible expérience dans ce domaine.

Une autre difficulté lors de recherches sur la rénovation urbaine d'une ville chinoise contemporaine concerne l'« instabilité » de l'évolution urbaine : il n'est jamais possible de définir le résultat d'un projet urbain dès ses débuts. Même en ayant une planification précise approuvée par le Bureau d'urbanisme, un projet urbain risque d'être modifié à tout moment, que ce soit en rapport avec une nouvelle

politique, une nouvelle tendance du marché ou tout simplement un changement dans l'administration. C'est le cas du Projet Gujia Lu, un des deux projets ici étudiés, qui s'interrompt de force au bout de deux ans ; conséquence d'un prix de l'immobilier dramatiquement élevé, et ceci intervenant après le début du délogement. Le Projet Xiangyuan Lu, lui, aura eu une période de tensions administratives car la municipalité considérait la construction de logements à loyers modérés sur la zone du projet. En suivant ces deux projets de rénovation urbaine ci-présents pendant six ans, j'ai souvent été confrontée à cette difficulté d'anticiper l'évolution de leur faisabilité, constamment remise en question.

3. Les méthodes

3.1. L'enquête de terrain

3.1.1. L'entrée sur le terrain

- Deux phases de travail de terrain

Après avoir choisi les zones de Xiangyuan Lu et Gujia Lu comme terrains d'études, il m'aura fallu y entrer. Dans cette étude, j'ai effectué deux phases de travail de terrain, la première phase d'octobre 2004 à décembre 2004, la deuxième phase de janvier 2006 à février 2006.

En effet, la première phase était essentiellement une enquête architecturale. En 2004, lorsque l'Institut est missionné pour l'élaboration du « *Plan masse du Projet Gujia Lu* », une enquête architecturale était indispensable. Cette enquête aura été ma première occasion de connaître le terrain. Pour réaliser l'enquête architecturale de La zone Gujia Lu et ses alentours, une équipe d'une dizaine de personnes de l'Institut d'urbanisme de l'Université de Tongji a été organisée. Nous avons pris des photos et

évalué la valeur architecturale de chaque bâtiment, l'un après l'autre. Ce travail méticuleux nous a permis d'archiver une précieuse mémoire de l'architecture du quartier. Après six ans de délogement et de démolition, beaucoup de ces bâtiments ont disparus.

Mais cette enquête architecturale avait pour but d'élaborer le Plan masse du Projet Gujia Lu. En 2004, je n'avais pas encore décidé d'un sujet précis pour ma thèse. Après avoir rendu le Plan masse du Projet Gujia Lu, j'ai pu avoir une vision globale de ce quartier et du processus général d'un projet de rénovation de quartier ancien. Avec ces acquis, j'ai commencé à m'intéresser de plus près à la population locale et aux relations des différents acteurs d'un projet de rénovation urbaine. Pour mieux connaître la vie du quartier, j'ai effectué une deuxième enquête de terrain en janvier 2006. Elle aura été l'occasion d'un stage de deux mois au sein du comité de résidents Zhaofang.

Après ces deux phases de travail sur le terrain, je me suis rendue de façon régulière sur les zones de Xiangyuan Lu et de Gujia Lu jusqu'à aujourd'hui. Pendant six ans, j'ai non seulement suivi l'évolution de ces deux projets de rénovation urbaine, mais également la mutation respective de l'espace urbain et de la population pour chaque zone. Mon parcours avec les acteurs qui m'ont permis une meilleure connaissance des deux projets étudiés dans cette thèse est le suivant :

1. L'entreprise Zheshang (promoteur du Projet Gujia Lu) en collaboration avec le Bureau municipal d'urbanisme ;
2. Le Bureau de médiation au délogement de la Vieille Ville ;
3. Le comité de résidents Zhaofang et les sociétés de délogement ;
4. L'entreprise Fuyue (promoteur de Projet Xiangyuan Lu).

- La présentation par le Bureau de médiation au délogement

Par le biais de l'entreprise Zheshang, promoteur du Projet Gujia Lu, j'ai pu établir un contact avec le Bureau de médiation au délogement de la Vieille Ville. Ce dernier m'a permis de suivre un stage au sein du comité de résidents Zhaofang, en tant qu'étudiante doctorante de l'Université de Tongji. J'ai expliqué au comité de résidents que le stage avait pour but de connaître la gestion communautaire, ainsi que la vie quotidienne dans la Vieille Ville, plus ou moins mal connues à Shanghai par manque d'analyses. Comme l'Institut d'urbanisme de l'Université de Tongji est le concepteur du « Plan masse du Projet Gujia Lu », cette explication était raisonnable.

Pour le comité de résidents Zhaofang, selon les chiffres de décembre 2008, au sein de la zone concernée sont recensées au total 5216 personnes (1650 ménages), parmi lesquelles 4211 personnes ont leur Hukou shanghaien (1254 ménages représentant 80,7 % du total), et 871 personnes d'origines externes (341 ménages, à savoir 16,7 % du total). 2,6 % des habitants vivent également en location au sein de la zone, mais leur Hukou est situé à une autre adresse ; ils représentent une proportion très faible.¹⁸

- L'identité de l'observateur

Pour étudier un groupe social, il est nécessaire de l'observer, mais l'observer revient à le perturber : on peut résumer en ces termes le classique « paradoxe de l'observateur ». La « neutralité » de l'enquêteur, la « transparence » des situations de communications au cours de l'enquête sont illusoire, aussi faut-il en prendre son parti.

Le premier stéréotype négatif contre lequel j'ai dû lutter est celui du journaliste, auquel les habitants m'identifiaient spontanément. Il était facile de me considérer

¹⁸ Recensement annuel du Comité de résidents Zhaofang, décembre 2008.

comme reporter, me voyant poser des questions, prendre des notes aux réunions, prendre des photos dans la rue, etc. Le deuxième stéréotype était celui d'une personne du gouvernement. Lors de mon stage en 2006, le Projet Gujia Lu a été presque arrêté. Les discussions sur la reprise du délogement étaient dans l'air du quartier depuis un certain temps. Lorsque l'on me présentait par le biais du Bureau de médiation au délogement, un service public en charge des affaires de délogement, il était dès lors très facile de me considérer comme une personne du gouvernement.

Échapper à cette catégorisation fût pour moi aussi difficile que nécessaire. Le travail de « présentation de soi » sur le terrain a d'abord été un travail de négation d'identité. Il s'agissait de montrer que « je n'étais pas » ceci ou cela. Finalement, et non sans mal, le comité de résidents et les habitants acceptèrent de me reconnaître comme « étudiante » en thèse, mais pas comme une journaliste ou une personne du gouvernement. Pour moi, cette identité de l'étudiante aura été une façon de nouer des contacts facilement avec le comité de résidents et les habitants.

3.1.2. Une observation pendant six ans

- Sur deux projets et sur la communauté

Pendant six ans, mes observations se sont basées à la fois sur l'évolution des deux projets et sur la communauté. L'équipe a rendu le Plan de sauvegarde de la Vieille Ville et le Plan masse du Projet Gujia Lu en 2005. Après l'élaboration de la planification, mon contact avec les deux promoteurs et le Bureau municipal d'urbanisme fût moins soutenu. Cependant, j'ai pu suivre les deux projets grâce à mes bonnes relations avec les deux promoteurs. J'ai ainsi participé à plusieurs conférences organisées par les promoteurs concernant la modification du plan, l'élaboration du projet d'architecture et la programmation commerciale. J'ai également pu interviewer régulièrement les directeurs des deux projets étudiés dans cette thèse, ceci afin de connaître les nouvelles politiques prises par les entreprises à propos des deux projets.

En tant que concepteur du plan masse du projet, ma présence était considérée normale, et même favorable. Grâce à cette observation de six ans sans interruption, j'ai pu analyser les alliances entre le gouvernement et les deux types de groupes d'intérêts capitalistes, ou comment l'entreprise publique et l'entreprise privée réagissent aux influences des changements politiques et économiques.

Le stage au sein du comité de résidents Zhaofang a eu lieu de janvier 2006 à février 2006, période à laquelle se déroulait le nouvel an chinois. Ce fût une bonne occasion d'observer les habitants shanghaiens et la population migrante, en tant que groupes principaux distincts de la Vieille Ville : leurs manières de préparer le nouvel an et quelles étaient les relations entre personnes de ces deux groupes. Pendant mon stage, j'ai développé une bonne relation avec le comité de résidents et quelques habitants. Cela m'a permis de continuer facilement mon observation sur la communauté après le stage, en discutant régulièrement avec eux. Pendant six ans, les démolitions, à petite ou grande échelle, étaient permanentes dans la zone Xiangyuan Lu et Gujia Lu. Mise à part la mutation d'espace urbain du quartier, le changement d'attitude par rapport au délogement des habitants résidant toujours dans ce quartier est un sujet qui m'intéresse énormément.

- Les entretiens

Les entretiens sont depuis longtemps utilisés en sociologie comme un moyen privilégié pour recueillir des aspects qualitatifs et subjectifs de la vie sociale. Ils datent des premiers travaux de l'École de Chicago, qui les a nommés méthodes d'enquête dites qualitatives, comme la biographie ou l'histoire de vie. Ils ont été menés selon la technique de l'interview et centrés sur des thèmes différents. Dans le livre intitulé *La Misère du monde* sous la direction de Pierre Bourdieu (1993), nous pouvons trouver une série d'entretiens menés par une équipe de sociologues pendant trois ans auprès d'ouvriers, d'employés, de paysans dans les familles, la ville, l'école,

l'usine pour comprendre les conditions de production des formes contemporaines de la misère sociale.

L'usage de l'entretien informel a été théorisé par P. Bruneteau et C. Lanzarini dans un article intitulé *Les entretiens informels*, publié en 1998 dans *Sociétés Contemporaines*. Les auteurs le définissent de la façon suivante : « il s'agit de s'appuyer sur les formes ordinaires des échanges sociaux pour donner l'apparence d'une conversation à un entretien qui supprime son statut formel (entrée et sortie) » (P. Bruneteau & C. Lanzarini, 1998). Les deux auteurs distinguent différents types d'entretiens informels, allant de la conversation en seul à seul, à l'échange sur le vif, en passant par la discussion « ouverte », dans laquelle chacun peut entrer et sortir librement. Pour résumer, dans l'entretien informel, tous les aspects formalisés (prise du chercheur, enregistrement) de l'entretien disparaissent. L'entretien n'est alors perçu comme tel que par les enquêteurs, ce qui pose différents types de problèmes.

Mes entretiens étaient du type informel. En effet, j'ai désigné un questionnaire avant d'entrer dans le comité de résidents Zhaofang, mais, après avoir discuté avec ce dernier, j'ai décidé de l'abandonner. Mon entretien avait pour but de connaître la vie quotidienne, les relations interpersonnelles et l'attitude des habitants par rapport au projet de rénovation urbaine et de délogement. Pour répondre à ces questions, le questionnaire n'est pas suffisant ; les discussions en face-à-face sont indispensables.

Il s'agit principalement d'entretiens auprès des habitants, des promoteurs, du Bureau de médiation au délogement, du comité de résidents, des architectes, des urbanistes et d'autres informateurs divers. Pour pouvoir les analyser, j'ai réalisé des enregistrements d'un total de 66 entretiens sur le territoire du comité de résidents Zhaofang répartis ci-dessous :

- 21 entretiens auprès des habitants locaux avec Hukou ;
- 17 entretiens auprès de la population migrante ;
- 28 discussions auprès d’informateurs divers, plusieurs fois chacun.

Les interviews auprès d’informateurs divers prennent une grande partie des entretiens. Cette recherche n’est pas simplement orientée sur la population d’un quartier ancien, mais aussi sur les différents acteurs et leurs relations durant ce projet de rénovation. De ce fait, il a fallu élargir le plus possible la sphère d’interview. Sur les 28 discussions auprès d’informateurs divers, j’ai interviewé le contact du Projet Gujia Lu issu du Bureau de médiation au délogement de la Vieille Ville, la directrice et les employés du comité de résidents Zhaofang, le directeur du Projet Xiangyuan Lu de l’entreprise Fuyue, le directeur du Projet Gujia Lu de l’entreprise Zheshang, le directeur de délogement du Projet Xiangyuan Lu de l’entreprise Fuyue, le chargé de mission de l’entreprise Fuyue, le responsable d’architecture du Projet Gujia Lu de l’entreprise Zheshang, le responsable en charge des quartiers historiques protégés du Bureau municipal d’urbanisme, le directeur adjoint du Bureau municipal d’urbanisme, plusieurs architectes et urbanistes shanghaiens, etc. De plus, les interviews auprès de cette population sont surtout des interviews informelles improvisées, souvent après une réunion ou pendant une visite de terrain. J’ai essayé de profiter de toutes les occasions possibles pour approfondir mes entretiens, mais il était par conséquent difficile de calculer précisément le nombre d’interviews. En effet, j’ai trouvé ces interviews improvisées très importantes. Elles touchent souvent des sujets concrets et précis. De plus, sans préparation avant l’interview, les propos de l’informateur ont souvent beaucoup plus de valeur.

- L’observation participante

Une autre technique utilisée a été celle de l’observation participante. C’est sur cet aspect de mon travail que la méthode se rapproche le plus de celle de l’ethnologie.

L'observation participante est l'équivalent d'une démarche ethnographique appliquée aux sociétés urbaines. L'ethnologue s'installe pour de longs mois dans un village pour participer à la vie sociale commune et l'observer à travers cette participation. Car on ne peut pas observer la vie d'un petit groupe sans en faire partie. L'archétype est sans doute le groupe de jeunes italo-américains étudié à Boston par W. F. Whyte. Comme Whyte l'a précisé dans la célèbre postface méthodologique à propos d'un quartier populaire italo-américain : « la vie sociale à Cornerville n'obéissait pas à la logique des rendez-vous formels [...] Je recueillis peu d'entretiens au sens formel du terme. J'ai appris à prendre part aux discussions sur le base-ball et sur le sexe » (W. F. Whyte, 1995). Il raconte comment il a pu se faire admettre dans le groupe, le rôle qu'il a joué pendant toute la durée de son observation, et l'importance de ses deux informateurs principaux.

Dans le cadre de cette thèse, nous pouvons distinguer deux types d'observation : l'observation auprès des habitants du comité de résidents Zhaofang et l'observation de divers aspects durant l'élaboration du plan d'urbanisme. J'ai notamment pu assister à des négociations entre le promoteur et le Bureau municipal d'urbanisme, le comité de résidents et le promoteur, des habitants et le comité de résidents, ou bien entre les habitants. Profitant de l'occasion de travailler face-à-face avec les promoteurs et le Bureau municipal d'urbanisme dans les réunions techniques et administratives, je suis intervenue au moment où des décisions importantes étaient prises concernant les deux projets, avec leurs conséquences immédiates en rapport avec l'évolution des réglementations locales.

Pendant mon stage de deux mois ainsi que durant mes visites, j'ai observé la transformation du quartier qui sert de cadre de vie social et d'espace urbain. Comme bénévole du comité de résidents, j'ai eu de nombreuses occasions pour pratiquer l'observation participante, allant de la vie sociale et culturelle du quartier jusqu'aux complexes relations de voisinage. J'ai ainsi suivi certaines personnes dans leurs

activités quotidiennes, assisté aux réunions du comité de résidents pour la sécurité, observé les disputes entre voisins devant le comité de résidents, remarqué le discours du comité de résidents au sujet de la distribution de subventions aux habitants locaux à revenus faibles, etc. Cependant, le stage au comité de résidents s'est déroulé après l'arrêt du Projet Gujia Lu. Le travail de délogement n'a pas été effectué pendant mon séjour, et je n'ai donc pas eu la chance d'observer comment le Bureau de médiation au délogement, les sociétés de délogement et le comité de résidents travaillaient ensemble pour négocier la compensation avec les habitants à déloger. Mon séjour aura donc été trop court pour prétendre à une véritable imprégnation dans le site.

Mes relations avec l'entreprise Zheshang et l'entreprise Fuyue furent bien différentes. L'entreprise Zheshang est alors demandeuse de mon travail sur le « *Plan masse du Projet Gujia Lu* ». En effet, l'entreprise Zheshang n'a pas beaucoup d'expérience dans l'exploitation immobilière. Son investissement majeur se situe dans le domaine d'activités industrielles. L'entreprise compte en fait sur les équipes d'urbanisme d'un point de vue technique afin de définir la réglementation urbaine, de développer les méthodes pour mettre en valeur du patrimoine urbain, de faire les choix concernant les produits utilisés dans les logements à reconstruire, les formes architecturales, etc. Ce n'est pas le cas pour l'entreprise Fuyue : en tant qu'entreprise publique puissante à Shanghai, elle a une connaissance avancée de l'exploitation immobilière locale. Mes relations avec l'entreprise Zheshang sont par conséquent beaucoup plus étroites qu'avec l'entreprise Fuyue. Cette relation dépasse celle de simple clientèle, elle est une véritable *coopération*. Elle me permet ainsi de connaître les notions de l'entreprise et ses méthodes de travail, mais aussi d'observer la relation subtile entre le promoteur et les services gouvernementaux, alors que l'entreprise Fuyue n'est jamais vraiment devenue notre client. Nous n'avons jamais travaillé sur le Projet Xiangyuan Lu. Bien que je sois souvent intervenue dans les réunions

techniques sur le Projet Xiangyuan Lu, organisés par l'entreprise Fuyue, je n'étais pas l'interlocuteur majeur, plutôt un *consultant* qui donne mes conseils à propos du projet.

En tant qu'élaborateur du « *Plan de sauvegarde de la Vieille Ville de Shanghai* » demandé par le Bureau municipal d'urbanisme, j'ai collaboré avec le Bureau municipal d'urbanisme. Cette occasion me permet d'être au centre de la formation du nouveau plan d'urbanisme réglementaire. Comme le Plan de sauvegarde est un plan réglementaire gérant la construction dans les quartiers historiques protégés, une réflexion globale sur le développement de l'ensemble du quartier était indispensable. De plus, il s'agissait de la première élaboration d'un Plan de sauvegarde pour la Vieille Ville de Shanghai et ce travail de planification était donc plus ou moins une activité expérimentale pour nous, l'équipe d'urbaniste, mais aussi pour les services gouvernementaux. Sur ce point là, nous avons des discussions permanentes avec le Bureau municipal d'urbanisme. Le processus de concevoir ce plan, discuter avec le Bureau municipal d'urbanisme, intervenir à des réunions réunissant différents services gouvernementaux, modifier le plan jusqu'à assister à la réunion d'approbation du plan, était pour nous une tentative d'adaptation à la nouvelle réglementation urbaine de la protection du patrimoine, le tout dans des circonstances particulièrement complexes. Il nous fallait considérer non seulement comment réaliser les souhaits de mise en valeur du patrimoine urbain, mais aussi les conditions réelles auxquelles nous ne pouvions pas échapper, comme par exemple les projets d'exploitation immobilière ayant obtenu le contrat de cession de terre avant la définition de quartier historique protégé, comme les deux projets ici présentés. C'était un travail pragmatique et j'ai pu observé des moments difficiles où le Bureau d'urbanisme a dû se confronter à des contraintes bien réelles. J'ai ainsi compris que l'approfondissement de la formation du plan d'urbanisme réglementaire dans un quartier historique protégé est beaucoup plus complexe qu'un simple travail technique.

3.2. Le stage à La SIEMP

En tant qu'urbaniste de l'Institut de projet d'urbanisme de l'Université de Tongji, je travaille depuis 1998 avec l'Observatoire de l'architecture de la Chine contemporaine, attaché à l'Institut français d'architecture (IFA) dans le domaine de la protection du patrimoine. Cette étroite coopération a facilité mes recherches en France pour ma thèse. Après le recueil d'informations sur le système de relogement de Shanghai par un travail de terrain, j'ai voulu connaître les méthodes de relogement en France. Grâce à l'Observatoire de l'architecture de la Chine contemporaine, une opportunité de stage d'un mois au service de relogement de la SIEMP m'a été offerte en décembre 2006.

« La SIEMP, Société immobilière d'économie mixte de la Ville de Paris, a été créée en 1956 pour construire et gérer des logements sociaux sur le domaine de Beauregard à La Celle Saint-Cloud. Son objectif social a été ultérieurement élargi à l'ensemble de la région parisienne pour réaliser la construction ou la réhabilitation de programmes de logements et en assurer la gestion. »¹⁹ Depuis 2002, le Conseil de Paris lui a confié de nouvelles missions dont « *l'éradication de l'insalubrité portant sur 434 adresses parisiennes depuis l'avenant n° 3*. Après acquisitions, la SIEMP sera en charge de la gestion de 266 immeubles, propriétés de la Ville ou de la SIEMP, et du suivi de 168 copropriétés »²⁰.

Mon stage au service de relogement de la SIEMP avait principalement pour but de connaître le système français de relogement, ainsi que la politique française de réhabilitation²¹ urbaine. J'ai pu suivre quelques exemples de familles à reloger lors

¹⁹ Source : www.siem.fr/?id=173

²⁰ Source : www.siem.fr/?id=176

²¹ La définition de la réhabilitation par Grafmeyer : « Techniquement, la réhabilitation peut se définir comme une amélioration significative de l'état d'un logement ou d'un immeuble. L'intervention sur le cadre bâti est donc beaucoup moins radicale que dans le cas de la rénovation, puisqu'elle consiste à aménager l'existant, et non à le remplacer par de nouvelles constructions. Parfois, ces opérations de réhabilitation résultent de la seule initiative des propriétaires (occupants ou bailleurs). Toutefois, elles se sont souvent développées depuis la fin des années 70 dans le cadre de procédures publiques définissant un

du projet de *l'éradication de l'insalubrité*. J'ai consulté leurs dossiers, assisté à leurs discussions avec le service de relogement, visité leurs appartements et participé aux réunions lors de la distribution de logements. En plus du service de relogement, j'ai interviewé le service d'acquisition et le service de copropriété de la SIEMP, ainsi que l'ANAH (Agence nationale de l'habitat)²² après recommandation du service de relogement de la SIEMP.

Le stage à la SIEMP m'aura permis d'établir une comparaison entre les entreprises publiques française et chinoises²³. De plus, j'ai découvert le rôle important que joue l'intervention de l'État sur la réhabilitation urbaine en France.

3.3. Analyse d'événements individuels importants

Une des bases de la présente étude s'ancre dans les rapports du gouvernement avec les entreprises, les professionnels et les habitants de la rénovation urbaine, ainsi que leur observation pendant six ans dans le cadre des deux projets qui nous préoccupent. Nous sommes dans une époque où beaucoup de nouvelles règles de politiques urbaines sont en train d'être formulées. J'ai remarqué l'émergence de nouvelles réglementations au sein d'urbanisme ou de délogement, par exemple la nouvelle loi sur les quartiers historiques protégés ou les nouvelles règles sur les logements disposant d'une couverture sociale. Cependant, des événements individuels importants jouent également leur rôle durant ces six années, comme par exemple l'affaire Zhou Zhengyi, l'affaire Chen Liangyu, ou encore la préparation à tous niveaux de l'Exposition Universelle de Shanghai en 2010. En apparence, ces

périmètre d'intervention et des moyens d'action spécifiques ». Pages 113-114, Grafmeyer Y. (1994), *Sociologie urbaine*, Paris, Nathan.

²² L'Agence nationale de l'habitat, anciennement Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat qui a gardé le sigle Anah, est un organisme public français qui attribue des subventions pour améliorer le confort dans l'habitat privé. Longtemps appelée Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, elle est devenue en 2006 l'Agence nationale de l'habitat. L'ANAH est un établissement public à caractère administratif (EPA) régi par le code de la construction et de l'habitation. L'ANAH peut accorder à des particuliers des subventions pour effectuer des travaux dans des logements achevés depuis au moins 15 ans. Source : <http://fr.wikipedia.org/wiki/ANAH>

²³ Voir chapitre 4, la comparaison de la SIEMP et l'entreprise Fuyue.

événements n'ont pas une grande influence sur nos deux projets, mais en réalité, ces affaires ont chacune indirectement changé les relations entre le gouvernement et l'entreprise, ayant également une influence plus ou moins directe sur l'avancement des deux projets. C'est de ce point de vue que j'ai voulu souligner et analyser ces événements individuels significatifs. J'ai développé le chapitre 5 sur cette base, afin d'expliquer le changement subtil de la relation entre le gouvernement et l'entreprise contemporaine.

3.4. Application du SIG

Le SIG (Système d'information géographique) est un outil permettant de traiter des données statistiques spatiales pour les représenter en plan. Ma thèse analyse la distribution des habitants du comité de résidents Zhaofang à l'aide de cet outil. J'ai développé les cartes de localisation des habitants locaux, de population migrante, de logements vacants, de logements en location, de familles délogées, etc. Elles ont largement participé à améliorer la pertinence graphique des informations.

3.5. Recherche documentaire

Les films ou les documents écrits comme les journaux sont une source relativement peu exploitée par les sociologues à comparer des enquêtes. La recherche documentaire a constitué une composante essentielle (par ses qualités) et importante (par sa quantité) des procédés d'investigation utilisés. Les axes d'orientation théorique et méthodologique de l'analyse documentaire ont eu comme vecteurs disciplinaires la sociologie et l'anthropologie urbaine. Cette analyse a donc porté sur une littérature variée, et a permis en outre de prendre conscience de l'opérationnalité des méthodes d'enquête, de mesurer leur degré de pertinence scientifique par rapport à l'objet et au contexte d'étude et, en dernier lieu, de faire l'inventaire et la synthèse des travaux sur l'urbanisme. Dans le cadre de ma thèse qui concerne la politique de

délogement et d'urbanisme, les recherches sur les lois et les réglementations concernées sont indispensables.

4. Les sources et les références

Cette recherche révèle les politiques urbaines, la mutation d'espace urbain et la population. Pour effectuer une étude la plus approfondie possible, mes sources et mes références lors de cette recherche sont très variées.

4.1. Les sources

4.1.1. Les sources orales (sources primaires)

La plus grande partie des informations relatives aux deux projets, à leur promoteur et au quartier vient de sources orales, ce qui en fait des sources essentielles pour cette recherche. Les sources orales utilisées dans cette thèse sont les suivantes :

- Interviews au sein de l'entreprise ;
- Notes de réunions avec l'entreprise ou le comité de résidents Zhaofang sur la gestion communautaire ;
- Entretiens avec des personnes du comité de résidents Zhaofang et des habitants du comité ;
- Notes lors de rencontres informelles avec des architectes, des urbanistes, des chercheurs en sociologie ou en urbanisme, des fonctionnaires du Bureau d'urbanisme.

4.1.2. Les sources concernant la planification (sources primaires)

Pour connaître la politique d'urbanisme et les concepts du projet du promoteur, il faut consulter les plans d'urbanisme. En tant que concepteur du « *Plan de*

sauvegarde de la Vieille Ville de Shanghai » et du « *Plan masse du Projet Gujia Lu* », j'ai travaillé directement sur la planification des deux projets ici étudiés. Ayant suivi ces deux projets pendant six ans, il s'agissait pour moi d'un avantage considérable dans la compréhension des circonstances du plan, ainsi que les raisons de la modification de ce plan ; reflet subtil de la relation entre l'entreprise et le gouvernement. Mes sources concernant la planification sont les suivantes :

- L'enquête architecturale du Projet Gujia Lu ;
- Le Plan de sauvegarde de la Vieille Ville ;
- Le Plan masse du Projet Gujia Lu ;
- Les plans de concours d'urbanisme du Projet Xiangyuan Lu ;
- Le projet d'architecture du Projet Xiangyuan Lu, dont les notes prises lors des réunions techniques.

4.1.3. Les documents (sources secondaires)

- Publications : annuaires, publications sur l'histoire de la Vieille Ville, réglementations locales ;
- Réglementations locales d'urbanisme, sur la rénovation urbaine et sur le relogement ;
- Données démographiques du comité de résidents Zhaofang.

4.1.4. Autres sources d'illustration (sources secondaires)

En plus des plans d'urbanisme et des illustrations extraites du SIG que j'ai développés pour analyser la localisation de différents groupes au sein du comité de résidents Zhaofang, j'ai accordé une place importante à la photographie.

La photographie m'est apparue comme un outil de compréhension, d'interprétation et d'analyse fondamentale. Les photographies prises lors d'un

événement pouvaient me permettre de remarquer des éléments qui m'avaient échappés sur le coup. Les clichés furent pour moi un moyen indirect d'appréhender le quartier et les liens qu'entretenaient les habitants entre eux.

Du fait que cette recherche est une évaluation d'un quartier ancien sur une période de six ans, la photographie était pour moi un moyen très efficace de noter les changements du quartier. Au fil du temps, je suis retournée régulièrement sur mon terrain d'études avec mon appareil photo. J'ai pu constater le paysage urbain de la rue avant la démolition, le moment où la démolition s'effectuait et la perspective d'un terrain vide après la démolition. J'ai également expérimenté la préparation de l'approvisionnement dans la rue pour le nouvel an chinois, les commerçants migrants travaillant dans le marché le matin, les personnes âgées jouant au Majong devant la maison, etc. Tout ceci m'a permis de garder une mémoire spatiale de mon terrain sur les six ans qu'aura duré cette thèse.

4.2. Les références

Parmi les nombreux ouvrages sur la question urbaine, j'ai principalement suivi trois pistes : *Le capitalisme chinois, la socio-politique au sein d'exploitations d'immobilières* et *l'urbanisme chinois*. Les références les plus utiles dans cette thèse sont les suivantes :

- Les travaux sur capitalisme chinois

Marie-Claire Bergère sur le capitalisme et les capitalistes en Chine ;
Gilles Guiheux sur les grands entrepreneurs taïwanais ;

- Les réflexions socio-politiques au sein d'exploitations

immobilières

Pierre Bourdieu sur les maisons individuelles ; Henri Lefebvre sur la production d'espace ; Chen Yingfang et Wan Yong sur la politique de rénovation urbaine de Shanghai ; Chen Dongsheng sur le marché d'immobilier de Taïwan ;

- L'urbanisme et l'histoire urbaine chinois

Dong Jianhong et Zhou Ganzhi sur la notion d'urbanisme traditionnelle ; Françoise Ged sur l'histoire de l'urbanisation de Shanghai.

J'ai rencontré quelques difficultés à trouver des thèses en français proches de mes recherches ; j'ai principalement pu consulter trois thèses sur Shanghai ou la région Shanghaienne : « *Construction des espaces urbains et rénovation d'un quartier de Shanghai : la problématique de la migration et du changement social* » de Zhao Yeqin, « *Chroniques du confort à Shanghai : Nouvelle donne et jeu social du bien-être dans l'habitat, de 1996 à 2005* » de Valérie Laurans, et « *Mémoires et préservation du patrimoine culturel en République populaire de Chine : le cas de Tongli, bourg du Jiangsu* » de Maylis Bellocq. Les thèses de Zhao Yeqin et de Valérie Laurans prennent toutes les deux un quartier populaire au centre-ville de Shanghai face à la rénovation, là où la thèse de Maylis Bellocq est remarquable de par son observation, au fil du temps, de la communauté d'une petite ville de la région Shanghaienne.

5. L'évolution du sujet et la structure de thèse

5.1. Le changement du titre de la thèse

Au début de cette recherche fin 2004, j'ai considéré le sujet de cette thèse comme « *Transformation de la composition des habitants de la Vieille Ville du Shanghai contemporain - à travers un projet de rénovation* ». Je voulais observer le processus de délogement, les caractéristiques des familles qui choisissaient le délogement financier ou immobilier, la vie des habitants déplacés dans les nouveaux quartiers, les caractéristiques des nouvelles familles qui logeraient dans la zone après la reconstruction. Le point de départ de cette recherche résidait donc dans l'analyse de la transformation de la composition des habitants de la Vieille Ville, ou même du centre-ville de la Shanghai contemporaine, à travers le mouvement et le remplacement des habitants de La zone Gujia Lu.

L'arrêt du Projet Gujia Lu aura cependant un impact direct sur la modification du sujet. En septembre 2005, à défaut de capitaux, l'opération de délogement du Projet Gujia Lu se trouve dans une situation difficile : parmi les 3000 familles, seulement 800 familles ont été délogées, il en restait alors plus de 2000 vivant encore sur place. Le Projet Gujia Lu a donc été interrompu jusqu'à fin 2009. Étant donné que mon entretien au comité de résidents Zhaofang avait lieu en janvier et février 2006, au moment où le Projet Gujia Lu s'est totalement arrêté, et qu'aucun mouvement de la part des habitants ne s'est réellement produit, je ne pouvais pas concrétiser mes intentions originales. Par conséquent, je fus obligée de modifier le sujet de ma thèse qui se concentrait initialement sur « le mouvement » et « la composition des habitants ».

Ne pouvant pas attendre passivement que le Projet Gujia Lu reprenne, il me fallait trouver une manière de continuer mes recherches malgré ces changements au sein du projet. Bien que cette interruption m'ait beaucoup perturbée, les expériences

lors de la poursuite du Projet Gujia Lu me permettent d'observer les efforts de l'entreprise Zheshang pour recommencer l'opération de délogement. Même si en apparence, rien n'a changé jusqu'à présent dans la situation du Projet Gujia Lu, j'ai pu mieux comprendre les circonstances des changements politiques et des réactions des entreprises à travers cet événement. Parallèlement, le Projet Xiangyuan Lu, voisin de celui de Gujia Lu, se déroule très bien et a terminé le délogement de l'intégralité des 4000 familles en septembre 2007. M'appuyant au départ sur la zone Gujia Lu, je ne dialogue pas vraiment avec le promoteur du Projet Xiangyuan Lu (l'entreprise Fuyue), et ne participe pas non plus directement à la planification de leur projet. Mais après avoir rencontré bien des difficultés dans mes recherches à cause de l'arrêt du Projet Gujia Lu, je commence à me rapprocher de l'entreprise Fuyue du mieux que je peux pour prendre connaissance des progrès du Projet Xiangyuan Lu. Bien que n'ayant pu obtenir des données sur les habitants en raison de la sensibilité du sujet, j'ai quand même appris les difficultés de l'entreprise pendant le déroulement du projet, leurs solutions et leurs conceptions futures du projet en tant qu'entreprise publique. Situés tous les deux dans la Vieille Ville, démarrés en même temps, avec des conditions de planification similaires, dans le même contexte de changement politique et une pression de délogement semblable, les deux projets d'entreprises de natures différentes donnent deux résultats bien différents au final, ce qui me fait modifier le point clé de mes recherches de *la transformation de la composition des habitants vers la comparaison de deux projets de rénovation de quartiers anciens*. Réfléchir à la coalition entre le gouvernement et les entreprises publiques ou privées à travers les analyses de deux résultats différents, et expliquer davantage comment le projet de rénovation urbaine modifie l'espace urbain et la structure sociale sous le système actuel de rénovation de quartiers anciens de Shanghai, tels deviennent mes objectifs de recherche. Le titre de la thèse est enfin fixé comme « *Droit au délogement et*

protection du patrimoine : Xiangyuan Lu et Gujia Lu, deux projets de rénovation dans la Vieille Ville de Shanghai (2003-2009) ».

En effet, cet arrêt du Projet Gujia Lu me donne l'occasion d'observer des choses qui m'auraient été impossible d'observer sinon. Au début, cet événement non anticipé a bouleversé mes projets de recherche. Toutefois, grâce aux efforts sur la reprise du Projet Gujia Lu et ma décision de focaliser mon attention sur le Projet Xiangyuan Lu, j'ai pu observer les réactions des entreprises dans des moments difficiles, et poursuivre plus en avant la comparaison entre les différentes actions engagées par une entreprise publique ou privée. Depuis, cet obstacle de recherche est devenu un aléa, se changeant même en aide à mon analyse : je l'ai tourné à mon avantage et intégré dans ma thèse. De ce point de vue, un obstacle de recherche n'est pas toujours quelque chose de passif. Au contraire, j'ai pu enrichir ma thèse de sujets intéressants, insoupçonnés au début de ma recherche, en analysant les raisons à l'origine de cet obstacle et en observant leurs conséquences.

5.2. Un mot clé, le délogement

Dans cette thèse, j'ai interprété le terme « délogement » mais pas « relogement » pour traduire le processus de « Dongqian » (动迁). J'ai d'abord beaucoup hésité entre « relogement », « déplacement » et « expulsion ». La difficulté réside dans la différence entre deux objets dans un processus de « Dongqian », y compris *les logements* à acquérir (à démolir ou à réutiliser après) et *les habitants* à déplacer. Les interventions qui concernent ces deux objets sont également totalement différentes entre elles. Dans le chapitre 4, j'analyserai la compensation et le relogement en montrant qu'il s'agit de deux mesures séparées dans le cadre d'une rénovation de quartiers anciens en France : le premier concerne le propriétaire du logement quand le second s'applique à l'habitant. Si un projet de rénovation urbaine est exécuté par une SEM (Société d'économie mixte), deux services seront chacun en

charge soit de l'acquisition du logement, soit du relogement de l'occupant. En Chine, le processus de Dongqian concerne uniquement la personne ayant un droit de propriété ou un droit d'usage du logement. Les locataires n'ont aucun droit d'être compensés ou relogés. Comme l'acquisition et le relogement s'adressent à une même population, une seule entité administrative suffira au sein de l'entreprise en charge de ces opérations. Dans le contexte d'un Dongqian, l'acquisition, la démolition et le relogement sont fusionnés.

En Chine, comme les locataires sont exclus du système de compensation, ils n'ont aucun moyen de résister et sont obligés de quitter les lieux sans aucune compensation. Pour les habitants disposant d'un droit de propriété ou d'un droit d'usage de leur logement, une fois un projet de rénovation de quartiers anciens défini, ils ont obligation de changer de domicile tôt ou tard, en fonction de leurs négociations compensatoires négociées avec le promoteur. Dans un système de rénovation urbaine commercial, il est presque impossible de faire revenir les habitants originaux au sein de la zone à rénover. De ce point de vue, « expulsion » est le mot français le plus proche par rapport au processus de « Dongqian » en Chine. Mais, l'« expulsion » n'adresse pas le bien à acquérir : le logement. Ainsi, l'« expulsion » ne peut pas retranscrire le sens de « Dongqian » dans son intégralité. Il ne faut pas non plus occulter les négociations permanentes entre les habitants et le promoteur lors d'un projet de rénovation urbaine en Chine. La signification de l'intervention publique est beaucoup plus importante dans le mot « expulsion » par rapport au « Dongqian ».

À tout prendre, il me faudrait trouver un mot concernant non seulement l'acquisition du logement avec négociations de compensation entre le promoteur et les habitants ayant un droit de propriété ou d'usage, mais concernant aussi le relogement immobilier ou financier. J'ai donc utilisé le terme « délogement » pour essayer de combiner les sens de « démolition », de « déplacement » et de « relogement ». Il est vrai que dans la plupart des cas de rénovation urbaine en Chine, la proportion des

bâtiments à conserver et à réutiliser est très faible. La démolition et la reconstruction sont des actions majeures d'un « Dongqian ».

5.3. Les perspectives d'études

Il est difficile de comprendre le système de rénovation de quartiers anciens de premier abord, ainsi que la cause réelle du changement de l'espace urbain. C'est pourquoi beaucoup de chercheurs sociologues se tournent enfin vers l'étude sociologique traditionnelle de la population ou l'étude textuelle des régimes. Dans cette étude, grâce à mon intervention directe dans la planification du projet, j'ai pu suivre le projet sur le long terme, observer de l'intérieur les relations entre chaque parties, essayer de comprendre la coalition entre le gouvernement et les groupes d'intérêts capitalistes, ainsi que la signification des différentes règles et politiques lors de leur promulgation. J'essaie enfin d'élucider la raison réelle du changement de l'espace urbain des quartiers anciens et de la composition des habitants.

Par conséquent, j'ai orienté ma thèse autour de à quatre sujets :

- Les politiques urbaines ;
- Un promoteur public et un promoteur privé ; leurs enjeux ;
- L'interruption du projet privé, pour quelle raison ;
- La mutation de l'espace urbain sous l'impact des différents acteurs.

Il ne m'a d'abord pas été facile d'organiser un travail de recherche avec des sujets aussi complexes. En effet, quand j'ai commencé l'étude de ma thèse en 2004, l'objet de recherche était tout simplement la population du centre-ville, voir comment la structure d'habitants se transforme suite à une rénovation urbaine. La recherche était plutôt concentrée sur le phénomène du déplacement des habitants. Les sujets tels que les politiques urbaines, la comparaison des enjeux d'une entreprise publique et privée, l'évolution de la planification, sont venus plus tard après l'interruption du

Projet Gujia Lu. Cette opportunité d'observation inattendue m'a tout à coup apporté tant d'informations intéressantes, et ne pouvant pas ignorer la complexité de ces informations concernant mes deux projets, j'ai décidé de développer ces quatre sujets en parallèle ; il m'était impossible de les présenter séparément tout en expliquant correctement la complexité de la situation concernant ces deux projets. Le travail le plus difficile mais aussi le plus important fût donc d'intégrer l'analyse de ces quatre sujets d'étude.

5.4. La structure de cette thèse

La thèse est déployée en cinq grandes parties : introduction générale, première partie, deuxième partie, troisième partie, conclusion générale.

Dans l'introduction générale, j'expose les cadres théoriques et méthodologiques. Je commence par le contexte de mon objet d'étude : deux promoteurs et leur projet de rénovation urbaine respectif dans la Vieille Ville de Shanghai. Puis je considère deux pistes théoriques de rénovation urbaine contemporaine, en Chine et en Occident : *la socio-politique* et *l'espace urbain*. Une grande partie de l'introduction expose ma façon d'organiser le travail de terrain. Durant cette recherche, j'ai changé de thème de recherche suite à l'arrêt d'un des deux projets étudiés. Il ne me fallait pas éviter de présenter ce changement fondamental de travail. Je n'ai donc pas hésité à exposer les difficultés de recherche sur ce thème particulier de la rénovation urbaine shanghaienne.

Dans la première partie, je présente les deux zones et leurs promoteurs. Le chapitre 1 a pour but de présenter les deux zones et leur environnement spécifique : la Vieille Ville de Shanghai. Puis dans le chapitre 2, je montre comment le projet de rénovation de quartier ancien est décidé, et dans quel contexte. Je dessine également les portraits des deux entreprises concernés, une publique et une privée.

Le deuxième partie concerne le rapport des différents acteurs entre eux au cours de la réalisation des projets. Je commence par expliquer le système de rénovation de quartiers anciens à Shanghai, les réglementations et les méthodes principales. Dans le chapitre 4, j'aborde les rapports entre le gouvernement, les entreprises, les habitants et les experts en rénovation urbaine. Mon observation ayant durée six ans, je peux exposer dans le chapitre 5 le changement de l'alliance de gouvernement et des entreprises pendant cette période, suite à une transition politique.

La troisième partie est consacrée à l'analyse de la mutation de l'espace urbain et de la structure sociale de deux zones. Dans cette partie, j'entre dans un discours plus concret : l'élaboration du plan d'urbanisme, sa modification et sa réalisation. L'hypothèse est que la mutation de l'espace urbain et de la structure sociale est le reflet du rapport des différents acteurs durant la rénovation urbaine que j'expose dans la deuxième partie. Je commence par la description des deux catégories d'habitants principaux du quartier : résidents locaux avec Hukou et populations migrantes, leurs caractéristiques respectives et les relations entre les deux. Je décris également les particularités de l'espace urbain de la zone étudiée dans le chapitre 7. Le chapitre 8 est un chapitre clé de la troisième partie, j'analyse comment l'élaboration et la réalisation du plan d'urbanisme exercent une influence sur l'espace urbain et les structures sociales.

Dans la conclusion générale, en plus de résumer la réalisation de l'objectif de recherches de cette thèse, j'essaie de proposer quelques sujets de recherche à poursuivre, tels que la répartition spatiale causée par la rénovation de quartier ancien à Shanghai et l'amélioration du système de rénovation urbaine en profitant des caractéristiques du régime chinois.

Je voudrais souligner que le chapitre 8 n'a pas le même statut que les autres chapitres. Dans celui-ci, je propose une projection des deux projets étudiés dans cette thèse afin d'amorcer ma conclusion. Mon côté urbaniste est plus important que celui

de chercheur en sociologie. À travers ces travaux de planification avec les promoteurs et le Bureau d'urbanisme, j'essaie d'anticiper la faisabilité d'un projet pour proposer un plan qui s'adapte au mieux au contexte local. On peut dire que le chapitre 8 pronostique le résultat des deux projets étudiés au moment où je finis la rédaction de cette thèse.

6. Les obstacles à ma recherche

6.1. Au niveau théorique

Au niveau théorique, obstacles rencontrés résident principalement dans la collecte des données et dans les enquêtes auprès des habitants.

En tant que concepteur du projet, j'ai eu la chance d'observer de plus près les promoteurs, le Bureau de médiation au délogement et le Comité de résidents. Lorsqu'il s'agit de recueil d'informations, le Comité de résidents est coopératif, mais ses archives ne sont pas convaincantes, ni complètes, ni bien structurées ; même les statistiques sur une même période sont contradictoires. J'ai tout d'abord l'intention de comparer les statistiques de la population sur différentes années pour analyser la situation des mouvements d'habitants locaux et de la population migrante, la structure de la population avant et après le délogement et son arrêt. Cependant le recensement n'est pas complet, il manque non seulement des relevés et des recensements électroniques, mais aussi des statistiques historiques, par manque d'habitude. Au final, parce que les promoteurs récompensent les habitants au délogement, leurs statistiques concernant ces habitants sont plus sûres. Bien qu'ils aient confiance en moi puisque j'ai participé à la rédaction du plan, les promoteurs n'offrent pas leurs statistiques du délogement, celles du recensement comprises. Ces difficultés par rapport aux statistiques disponibles m'obligent à me concentrer sur des faits pertinents faisant appel aux analyses d'entretiens mais pas aux statistiques. Par conséquent, les

enregistrements d'entretien et les notes de réunions avec le Comité de résidents deviennent les matériaux essentiels de cette thèse.

Concernant les entretiens avec les habitants, j'ai obtenu beaucoup d'informations informelles lors de nos visites chez les habitants avec le personnel du Comité, ou lorsque ceux-ci étaient reçus dans les bureaux du Comité. Mais ces informations n'ont pas beaucoup d'intérêt par rapport au délogement. Par contre, l'arrêt du délogement et l'incertitude d'une éventuelle reprise font se répandre des informations qui rendent les habitants nerveux face aux entretiens : ils défendent leurs propres intérêts et sont souvent contre les entretiens. Le personnel du Comité de résidents s'oppose aux entretiens dans la période sensible pour protéger les intérêts des habitants et limiter les malentendus. De 2006 où j'ai commencé les entretiens pour cette thèse jusqu'à aujourd'hui, le Projet Gujia Lu n'est plus une réalité ; l'étendue du thème du *choix des familles dans le délogement* est réduite à défaut d'enquêtes.

Il est regrettable de ne pas avoir pu réalisé les entretiens sur le problème de délogement. Pourtant, durant le stage de deux mois au Comité de résidents, je me suis rendu compte des changements du quartier en réponse au délogement, des problématiques de la population migrante et des habitants locaux à revenus faibles qui vivent avec difficulté, ce sont des informations que je n'ai pas constatées au début de ma recherche. Grâce à ces informations inattendues, j'ai commencé à analyser le changement de la vie des habitants et de leur structure sociale, la raison de l'arrêt du délogement et les réactions des promoteurs. Tout cela me dirigera vers un changement de thème.

6.2. Au niveau linguistique

Pour une thèse de doctorat dans un temps limité, et aussi avec une difficulté à traiter le thème en langue française, ce travail contient beaucoup de contraintes. Il

était en particulier compliqué de concilier mon travail dans une agence d'urbanisme en Chine avec les recherches pour ma thèse en faisant des allers-retours entre Shanghai et Paris pendant six ans. Pour une meilleure qualité de l'analyse de cette thèse, j'ai commencé sa rédaction en chinois, puis l'ai traduite en français. Suite à la traduction, j'ai fait corriger ce texte par plusieurs personnes, chapitre par chapitre. Tous ces travaux linguistiques ont pris un temps conséquent. De plus, il ne s'agit pas seulement d'une simple traduction entre deux langues, mais aussi d'expliquer des conventions et des termes techniques issus de deux pays différents. Malgré ces limites, j'ai voulu approfondir diverses réflexions sociologiques. Cette recherche soulève un certain nombre de questions importantes qui pourraient faire l'objet de recherches futures dans le cadre d'une rénovation urbaine en Chine.

Première partie :

Perspectives des deux zones et de leurs promoteurs

Chapitre 1. Deux zones voisines anciennes à rénover au sein de la Vieille Ville de Shanghai – Xiangyuan Lu et Gujia Lu

La ville de Shanghai est une ville relativement jeune en comparaison avec des cités impériales millénaires telles que Xi'an, Beijing ou Nanjing. Entre le début de son histoire en 1292 en tant que District de Shanghai (*Shanghai Xian*, 上海县) jusqu'aujourd'hui, cette ville ne compte que 700 ans d'histoire à son effigie²⁴. L'histoire de Shanghai est essentiellement moderne, son épopée urbaine flamboyante n'ayant débutée qu'avec l'ouverture de Shanghai en tant que port commercial (*kaibu*, 开埠)²⁵ en 1843. Mais l'histoire urbaine de Shanghai durant les cinq siècles et demi précédent 1843, une évolution urbaine chinoise traditionnelle, s'est déroulée seulement aux confinements de ces deux kilomètres carré qu'est la Vieille Ville de Shanghai.

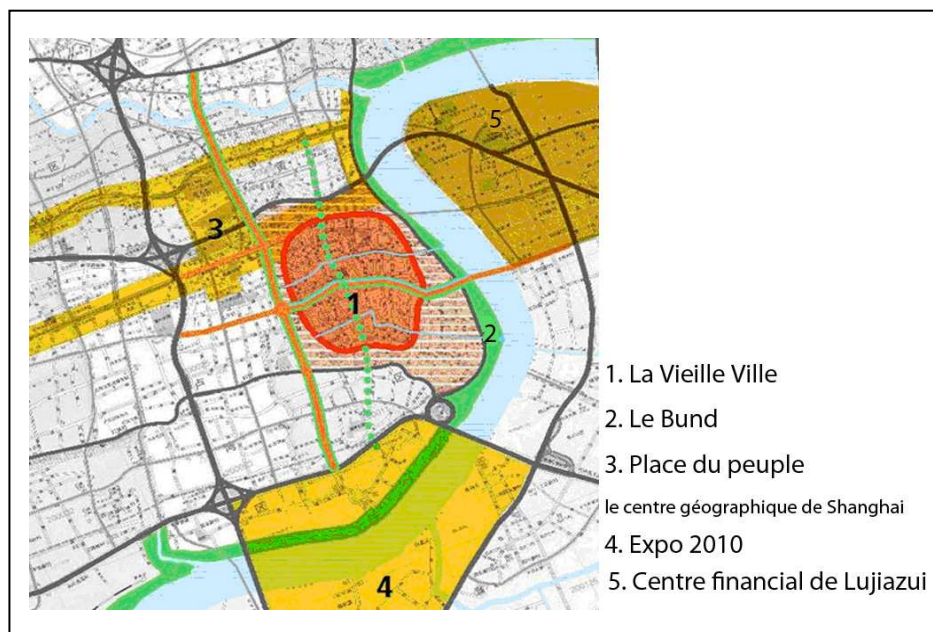
« Rue du Jardin du Parfum de la Rosée matinale » (*Lu Xiang Yuan Lu*, 露香园路), « Sentier du Lotus Bleu » (*Qing Lian Jie*, 青莲街), « Sentier de la Neige des Pins » (*Song Xue Jie*, 松雪街), « Court du Clan Jin » (*Jin Jia Fang*, 金家坊), « Allée du Clan Kong » (*Kongjia Long*, 孔家弄), « Sentier des Barrières Rouges » (*Hong Langan Jie*, 红栏杆街) etc. L'évocation seule de ses rues inspire un passé traditionnel chinois qui distingue particulièrement ce quartier de Shanghai. Ce quartier de la Vieille Ville, le lieu d'origine même de cette métropole moderne chinoise par excellence, est pourtant devenu aujourd'hui un vieux quartier délabré et obsolète, délaissé par le reste du monde. Les rangées sans fin d'habitations à

²⁴ Page 19, He Yizhong (2008), *Lao chengxiang, Wanqing Shanghai de yige chuankou* (La Vieille Ville, une fenêtre de Shanghai de la deuxième partie de Dynastie Qing), Shanghai, Shanghai renmin chubanshe.

²⁵ *Kai*, « ouvrir » en chinois et *Bu*, le port. *Kaibu*. C'est-à-dire l'ouverture du port. Le 17 novembre 1843, le port de Shanghai s'ouvre aux étrangers. Par conséquent, le centre des affaires passe de Canton (*Guangzhou*, 广州) à Shanghai. L'époque des concessions commencent et annonce la fin de l'histoire du village et de l'ancien Comité de Shanghai.

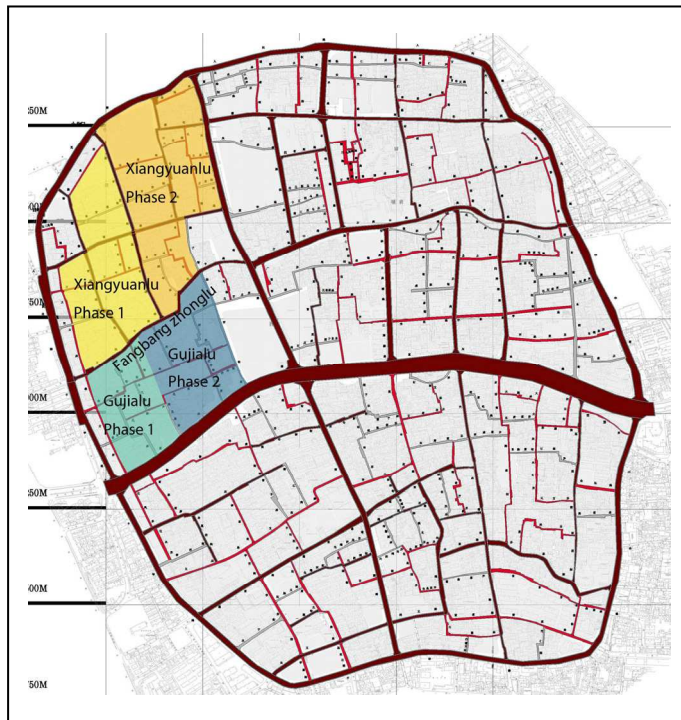
structures en bois, les détours innombrables de ruelles humides, les lofts construits à l'improviste, des gouttes d'eau fuyant des robinets extérieurs, le son de clochette du ramasseur de ferrailles et déchets recyclables, le caractère « à détruire » (*chai*, 拆) marqué sur les murs, tous ces éléments représentent des signes apparents de la mémoire faiblissante d'une belle époque révolue. Au sein de la Vieille Ville, entourées par une rue périphérique circulaire, se trouvent les deux zones en rénovation. Xiangyuan Lu et Gujia Lu, situées au nord-ouest du quartier et coupées en leur milieu par la rue Fang Bang, avec à l'ouest la rue Zhong Hua (中华路) qui appartient au périphérique.

Figure 1 : La Vieille Ville au centre-ville de Shanghai



Source : travaux de l'auteur

Figure 2 : Les zones de Xiangyuan Lu et Gujia Lu dans de la Vieille Ville



Source : travaux de l'auteur

Figure 3: Les zones de Xiangyuan Lu et Gujia Lu dans la Vieille Ville



Source : Google Earth 2007

D'un point de vue historique, la partie ouest de la Vieille Ville qui date des dynasties Ming et Qing représente le quartier culturel de l'époque. C'est ici qu'ont été érigés l'école du district (*xian xue*, 县学), le Temple de Confucius (*kong miao*, 孔庙) et d'autres établissements scolaires, devenant ainsi le lieu où s'est installée une classe intellectuelle composée de professeurs et d'érudits. L'artère principale de la zone Xiangyuan Lu, « la Rue du jardin du parfum de la rosée matinale » (*Luxiang Yuan Lu*, 露香园路), prend son nom d'un fameux jardin privé de Shanghai qui a été construit à cet endroit à la fin de la Dynastie Ming, « le Jardin du parfum de la Rosée matinale » (*luxiang yuan*, 露香园). En 1559 (38^e année du règne de l'Empereur Jiajing sous la Dynastie Ming), Gu Ming-Shi (顾名士), en construisant son jardin privé, reçoit une pierre de qualité exceptionnelle, sur laquelle il fait graver les caractères « étang du Parfum de la Rosée matinale » (*luxiang chi*, 露香池) par le grand calligraphe de la Dynastie Yuan, Zhao Mengfu (赵孟頫). Ces caractères sont ensuite utilisés pour dénommer son jardin. Avec le déclin économique et politique du Clan Gu à travers les siècles, la zone Xiangyuan Lu fût finalement détruite dans sa totalité au milieu du règne de l'Empereur Daoguang de la Dynastie Qing. Vers la fin de la Dynastie Qing, cette zone fût successivement terrain de démonstration d'arts martiaux, usine impériale de fabrication de poudre à canon, ou centre pénitencier, et fût connue par le nom « Terrain des Neuf Mus » (*jiu mu di*, 九亩地)²⁶. Après la Guerre de l'Opium, l'usine de poudre à canon et le centre pénitencier ferment l'un après l'autre. À leur place débute la construction d'habitations de type Lilong. En 1915, un établissement unique à l'époque fût érigé dans ce même quartier : une salle de spectacles nommée la « Nouvelle scène » (*xin wutai*, 新舞台), qui quelques années plus tard disparut à son tour lors d'un incendie. D'après des cartes historiques de Shanghai datant de 1947²⁷,

²⁶ *Jiu mu di* signifie une terre dont la surface est de 9 mus, le mu est une unité de terre chinoise traditionnelle ; 1 hectare est égal à 15 mus.

²⁷ Shanghai fût libérée en 1949. À partir de 1950, la construction de la ville entre dans une période de propriété publique. Tout était planifié, construit et gouverné par l'État. La carte de Shanghai de 1947 peut alors être considérée comme un résultat de l'exploration urbaine marchande pendant cent ans, de *Kaibu* à la libération.

en plus de cette concentration d'habitats de type Lilong, ce quartier abritait également le Grand Théâtre de Zhonghua (*zhonghua da xiyuan*, 中华大戏院), le Grand Théâtre de la Porte de l'ouest (*ximen da xiyuan*, 西门大戏院) et le Grand Théâtre de l'Étoile Rouge (*hongxin da xiyuan*, 红星大戏院), ainsi que diverses écoles de différentes tailles, ce qui prouve que ce quartier bénéficiait d'une vie culturelle intense et riche. Durant l'invasion japonaise de Shanghai, la Vieille Ville sous occupation voit son « *Terrain des Neuf Mus* » se transformer à nouveau ; avec la présence de comptoirs de jeux et de maisons d'opium, elle représente les bas-fonds de la société. Après la Libération de 1949 et les réformes du Socialisme, les habitations et terres furent toutes ré-appropriées comme biens publics, l'État s'attribuant le rôle de distributeur de logements. En cette période de pénurie en habitat, le contexte de crise oblige les pouvoirs publics à augmenter le nombre de personnes par logement : ceux jadis destinés à une famille unique sont désormais partagés par plusieurs familles. D'une génération à l'autre, alors que ces familles vivent dans la promiscuité dans un espace de vie de plus en plus restreint, la qualité du logement se détériore grandement au fil des années. Les inondations dues aux averses torrentielles, les incendies, le manque d'équipements sanitaires privés dans chaque unité de logement, tous ces éléments font que ce quartier rejoint très vite le destin des autres quartiers anciens d'habitation de Shanghai : il voué à la destruction pour une reconstruction imminente de bâtiments modernes.

Figure 4 : La carte de la zone Xiangyuan Lu de 1947



Source : Zhang Zhenxi, *Shanghai shi hanghaolu tulu, 1947-1949* (Atlas des entreprises à Shanghai), SARL de Fuli.

Si nous considérons l'historique de l'évolution de ces deux zones, depuis l'époque du jardin privé, en passant par la « Terre des Neuf Mus », les théâtres, les maisons d'opium, jusqu'à son statut actuel, ce quartier de la Vieille Ville n'a cessé de décliner ces cents dernières années : d'ancien centre urbain du Comté de Shanghai jusqu'au vieux quartier abandonné et oublié d'aujourd'hui. Cette dégradation historique apparaît d'autant plus forte lorsqu'on la compare au développement urbain du centre-ville de Shanghai sur cette même période. L'épopée de cette Vieille Ville débute à l'époque d'une Chine traditionnelle, avec comme point culminant le milieu du XIXe siècle, peu avant la révolte des Taiping (*taipingtianguo*, 太平天國) et le

lancement du Port commercial de Shanghai. À cette époque, son urbanisme était une illustration parfaite de la ville chinoise traditionnelle, tandis qu'aujourd'hui, mis à part le Temple de Confucius et les quelques temples bouddhistes restant, aucun édifice de l'époque ne subsiste, dans ce quartier où la plupart des habitations sont des Lilongs construits à l'époque des concessions étrangères²⁸. Dès les débuts du port commercial de Shanghai en 1843, le noyau du développement urbain de Shanghai se déplace vers les concessions étrangères, délaissant la Vieille Ville voyant son prestige décliner dès cette époque. Or, l'essor urbain de Shanghai au temps des concessions internationales représente une période sans précédents dans les années 1930, et cet élan se prolonge de 1937 jusqu'en 1941, une période pendant laquelle la ville se développe dans le havre de paix que représentent les concessions internationales, entouré de territoires assiégés par les forces japonaises, alors que le reste du monde est en pleine Guerre Mondiale. L'occupation japonaise et la fin des Concessions symbolisent la fin de cet essor jusqu'en 1945, avec la fin de la Guerre de Résistance anti-japonais. En 1945, marquée par l'inflation et les guerres civiles chinoises, Shanghai connaît une paralysie économique, annonçant ainsi la fin de la Belle époque. Il faudra plus d'un demi-siècle pour que la ville renaisse de ses cendres dans les années 1990. Toutefois, les quartiers anciens des concessions, ayant été construits selon les modèles occidentaux de planification urbaine de l'époque, dont une concentration de bâtiments moins importante, et même s'ils connurent par après les mêmes réformes socialistes de

²⁸ Le terme « *concession* » signifie simplement l'acquisition à des prix très bas de grands espaces de terres par les pays occidentaux, pour y construire des espaces urbains résidentiels pour les populations occidentales. La première concession étrangère de Shanghai fût acquise par les Anglais et se situait dans le quartier du Bund. Sont ensuite successivement apparues la Concession française, la Concession américaine et la Concession internationale. En 1854, les consulats d'Angleterre, des États-Unis et de la France décident de créer un Conseil municipal de Shanghai (*gong bu ju*) entre les trois pays afin de détenir l'ensemble des pouvoirs politiques, et ainsi gouverner l'ensemble des concessions étrangères en tant que structure politique indépendante du gouvernement chinois et de ses lois, créant ainsi un état indépendant à l'intérieur du territoire chinois, et transformant ainsi Shanghai en une véritable ville internationale d'immigration. Ce statut est d'autant plus marqué durant la période de l'entre-deux guerres ; Shanghai devient une des destinations principales pour les réfugiés venant d'Europe. C'est durant cette période turbulente de début du XXème siècle, alors que le monde est recouvert par les nuages sombres de Guerres incessantes, que paradoxalement, Shanghai connaît l'âge d'or de son développement urbain. À l'origine, les concessions étrangères respectaient la règle d'or de ségrégation entre occidentaux et chinois, où il était interdit aux chinois de vivre dans les concessions. À propos de la concession, voir notamment les travaux de Françoise Ged : Françoise Ged, *Habitat et structure urbaine à Shanghai de 1843 à 1994*, mémoire de thèse, EHESS, Paris, 1997.

redistribution de terres et de logements, n'ont jamais cessés d'être des places prépondérantes dans la ville, rayonnant encore aujourd'hui comme quartiers respectables et luxueux de Shanghai par leur charisme unique de mélange occidental et chinois.

1. Le quartier – la Vieille Ville de Shanghai

1.1. Première impression de la Vieille Ville – un îlot urbain envahi de contradictions

1.1.1. Un quartier touristique

Shanghai ; du petit village de pêcheur avant 1843 à centre économique et financier de la Chine, seulement deux-cent ans se sont écoulés. Le développement urbain a été d'une telle rapidité que cette ville ne semble pas s'être encombrée d'un quelconque bagage historique, et subit un renouvellement perpétuel en constant rejet de ses « vieilleseries » pour accueillir davantage d'éléments nouveaux. Dans les années 1930 et 1940 du siècle dernier, Shanghai entamait déjà son premier âge d'or. Dans une ville où n'importe quelle transformation a lieu dans l'instantané, rares sont les traces laissées par l'Histoire au-delà du XX^{ème} siècle. D'autant plus qu'après ce XX^{ème} siècle, les édifices les plus connus de la ville datent de l'époque coloniale occidentale, et même aujourd'hui, les bâtisseurs shanghaiens sont fiers d'édifier des œuvres s'inspirant de l'architecture occidentale. Ainsi, le reste de la Chine surnomme Shanghai comme la ville « aux airs occidentaux », dénonçant cette attitude contemporaine des villes chinoises qui adhèrent seulement aux valeurs occidentales. Avec cette tendance qui semble irréversible, les valeurs culturelles chinoises ne conservent plus aucune place symbolique dans cette ville.

Pour la plupart des visiteurs ainsi qu'une grande partie des citoyens de Shanghai, le terme de « Temple de Chenghuang » (*chenghuang miao*, 城隍庙) désigne les 2 Km² de la Vieille Ville. Ce vieil édifice bouddhiste, construit en 1710 attire à chaque festival du printemps – le nouvel an chinois – de très nombreux croyants qui s'y rendent pour brûler le premier encens (*tou xiang*, 头香) de l'année lunaire, rituel de prière pour obtenir une année de paix et de sérénité. Par ailleurs, ce qui marque le plus les visiteurs est l'ensemble de commerces touristiques établis autour du temple. Pendant les années 1980 a lieu une importante transformation vers des commerces de type bazar traditionnel, où sont disponibles une grande variété d'objets typiquement chinois et de souvenirs touristiques, ceci expliquant une popularité constante auprès des touristes.

Photo 1 : Le premier encens (*tou xiang*) de l'année lunaire au Temple de Chenghuang



Source : travaux de l'auteur

Photo 2 : Le quartier touristique autour du temple



Source : travaux de l'auteur

1.1.2. Un village en plein centre d'une métropole moderne

La première impression que donne la Vieille Ville, mis à part sa zone touristique plutôt turbulente, est le très grand contraste qu'elle offre avec le panorama urbain de la Shanghai contemporaine. Il semblerait qu'il n'y ait pas même l'ombre d'un type d'architecture verticale, tel un bassin creux parmi les forêts de gratte-ciels en plein centre-ville de Shanghai. Avec leurs habitations peu élevées au sein de ruelles en zigzag, les habitants ont également conservé leur style de vie. Ils semblent refuser le rythme de vie oppressant de cette grande métropole, luttant pour conserver leur paisible existence, lente et sereine. Ces scènes de vie demeurent d'autant plus visibles qu'avec des rues étroites rendant difficile la présence des voitures, les habitants ont adopté la chaussée comme espace de leur vie de quartier, s'y installant pour discuter, prendre leur repas, jouer au Mah-jong, les voisins se connaissant tellement bien entre eux qu'il est difficile de dire combien d'années de vie commune ils partagent. La vie au sein de la Vieille Ville ressemble d'autant plus à une vie de village, éloignée de la grande métropole, si l'on considère son contraste avec la vie citadine des tours de la classe urbaine moyenne, dépourvues d'une quelconque relation de voisinage. Quelle

que soit l'origine des habitants de la Vieille Ville, ils adoptent tous un mode de vie situé à même la rue, en constante contradiction avec le rythme soutenu de la vie d'une métropole.

Photo 3 : Les retraités jouant au Mah-jong dans la rue



Source : travaux de l'auteur

1.1.3. Un quartier ancien en plein déclin

Néanmoins, tous ceux qui vivent ici essaient de la fuir, les uns après les autres, évoquant sans aucune retenue leur aversion envers cette Vieille Ville. « *Ceux qui restent sont soit des vieux, soit des pauvres, sinon des gens venus d'ailleurs pour trouver du travail à Shanghai* », affirme l'administrateur du Comité de résidents²⁹.

Ce déclin peut se ressentir de deux manières, par la qualité du logement et par la structure sociale des habitants. La Vieille Ville a été, tout au long de l'histoire de Shanghai, une cible privilégiée lors des différentes guerres ; la Vieille Ville était non seulement là où vivaient essentiellement des chinois, mais aussi où résidaient des personnalités étrangères de moindre importance dont le sort ne causerait pas

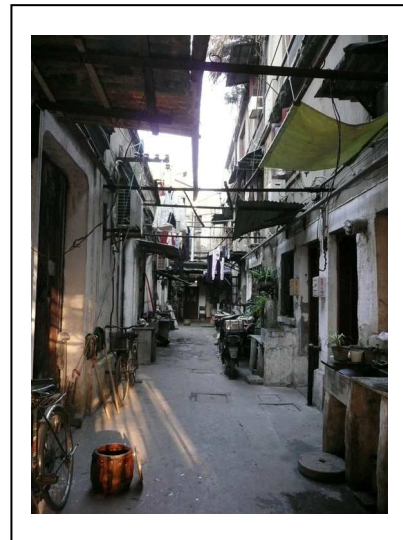
²⁹ Sur le Comité de résidents, voir Chapitre 3.

d'incident diplomatique, ou au contraire, des personnalités chinoises de statut social élevé. Les habitants de ce quartier ont donc l'habitude de reconstruire leurs maisons sur des ruines après chaque guerre, en se disant qu'il était ridicule de les construire pour tenir un siècle. Les conséquences à ces répétitions de l'histoire sont que les maisons de la Vieille Ville utilisent des structures dont la qualité s'appauvrit à chaque fois ; cela encourage d'emblée les grandes familles propriétaires de terre, plus exigeantes sur leur voisinage, à déménager vers d'autres quartiers, contribuant ainsi à accélérer le déclin de ce quartier. Même si ces résidences de type Lilong avec structures en bois datant de 1949 sont alors en grande partie des habitations désignées comme temporaires, elles sont encore présentes et demeurent occupées aujourd'hui. Ces habitats en bois de deux étages, à l'espace extrêmement restreint, n'ont toujours pas d'équipements sanitaires, la cuisine étant souvent aménagée à l'extérieur. Chaque été, ces lieux sont souvent les plus grandes victimes des pluies torrentielles provenant du Sud de la Chine. Ces architectures en bois aux espaces exigus, sont aussi à l'origine d'incendies plus ou moins importants. La Vieille Ville n'a aujourd'hui que quelques rares avenues principales suffisamment larges, la plupart des voies publiques étant de petites ruelles sombres et sinueuses. Par l'extrême concentration de ses habitations, ce quartier contient un nombre de bâtisses à rénover plus que surprenant, rendant ce quartier de Shanghai l'un des plus difficiles à réhabiliter aujourd'hui. À l'opposé, au-delà du périphérique qui entoure la Vieille Ville, dans son plus proche voisinage s'étend le quartier d'immeubles de bureaux le plus réputé de Shanghai : le quartier de Huai Hai Lu, un quartier pionnier qui fût le premier à être rénové et embelli dès les années 1990. Aujourd'hui ses nombreuses tours surplombent et entourent la Vieille Ville comme s'il ne s'agissait que des bas-fonds de la ville, accentuant encore plus son image de quartier de seconde zone.

En plus de ses maisons délabrées, la structure sociale des habitants de la Vieille Ville semble aussi être en déclin. Ce quartier était pourtant jadis le centre-ville

de Shanghai, où se trouvaient les plus grandes maisons de thé, théâtres et jardin pendant le règne des dynasties Ming et Qing, là où les plus grands commerçants et les plus riches familles s'installaient en arrivant à Shanghai, contribuant ainsi à la prospérité incomparable de ce quartier. Aujourd'hui, rares sont les personnes qui souhaitent s'installer dans ce lieu de leur plein gré, où même les sanitaires manquent dans ces vieilles maisons humides et sombres. Ceux qui vivaient ici et ont atteint une certaine aisance financière se sont tous débrouillés pour quitter les lieux, et ceux qui restent sont pour la plupart des personnes âgées, des personnes handicapées ou sans emplois. D'autre part, les nouveaux arrivants sont pour la plupart des travailleurs migrants venus à Shanghai pour leur emploi, ou des personnes aux revenus moyens, en grande partie des populations jeunes fraîchement diplômées. Actuellement, les atouts qui attirent la population vers la Vieille Ville ne sont ni son histoire, ni cette sensation d'un authentique un peu villageois, mais surtout le loyer modéré dans ces habitats modestes et délabrés.

Photo 4 : Les maisons délabrées du quartier



Source : travaux de l'auteur

1.1.4. Un quartier dynamique aux contrastes extrêmes

De nombreux immeubles résidentiels réalisés dès les années 1990 défilent le long de la Henan Lu (河南路) et la Fuxing Lu (复兴路), deux artères de circulation traversant le quartier de la Vieille Ville (respectivement du nord au sud, ou d'est en ouest). Ces grands bâtiments alignés de manière continue sur toute la longueur des avenues, en contraste avec la plaine chaotique de maisons basses qui les entoure, sont particulièrement présents dans le paysage urbain local. L'existence de ces bâtiments est due en très grande partie à l'importance progressive des rues Henan et Fuxing dans la planification urbaine de Shanghai, ainsi que les rénovations successives réalisées sur ces deux avenues. En tant qu'artère principale de Shanghai, la Fuxing Lu a, en particulier, subi de nombreux travaux : les autorités municipales commencent dès les années 1990 à élargir progressivement sa chaussée. Elles font également construire un tunnel reliant cette rue au nouveau quartier de Pudong ; la troisième voie souterraine liant Pudong et Puxi³⁰ à cette époque (Shanghai compte aujourd'hui cinq tunnels sous le Huangpu au total). Avec l'élargissement de la chaussée, les parcelles donnant sur ces deux voies ont par la même occasion été rénovées par la construction de nombreux immeubles élevés résidentiels.

La Vieille Ville est ainsi divisée physiquement par des immeubles hauts situés le long des deux avenues, ces derniers faisant irruption dans l'ensemble des habitations anciennes de faible hauteur. Le visiteur occasionnel, lors d'une promenade au sein de ces ruelles anciennes, est alors confronté à un fort contraste entre les différents bâtis occupant ces lieux. En sortant de cette myriade d'anciennes allées étroites et agglomérées, dépourvues d'ordre apparent, devant ces habitations aux hauteurs irrégulières, il ne suffit que de quelques centaines de mètres pour être aux pieds d'immeubles résidentiels de trente étages, propres et de haut standing, gardés par des

³⁰ En chinois, *Xi* signifie est et *Dong* ouest, *Pu* étant la plage, la rive. Pudong est donc la partie à l'ouest du fleuve Huangpu et Puxi la partie est.

vigiles. Depuis le sommet d'un immeuble situé dans la zone Xiangyuan Lu se dessine la frénésie de l'architecture contemporaine de Shanghai, avec en premier plan la zone Xiangyuan Lu qui a déjà été rasée, derrière laquelle se tient un ensemble de vieilles maisons en attente de rénovation, puis, plus loin, s'élèvent les immeubles résidentiels de la Henan Nan Lu (河南南路). Ce paysage irrégulier est le symbole même des travaux de rénovation de la Vieille Ville durant les années 1990, et au-delà de toutes ces contradictions, plus loin et bien plus hauts, se distinguent les bâtiments monumentaux de Pudong – la Tour Jinmao (金茂大厦) et le Shanghai World Financial Center de Lujiazui – qui symbolisent Shanghai en tant que métropole internationale par excellence. Cette perspective pleine de contrastes n'est pas la seule dans cette ville, mais représente sûrement les contradictions les plus extrêmes, le plus violent des paradoxes.

Avec la construction de tours résidentielles tout autour, de plus en plus de personnes issues de la classe moyenne sont venues remplacer les habitants initiaux. La Vieille Ville garde tout de même son avantage géographique dans la ville, à deux kilomètres au sud du Bund, il suffit de traverser une rue à l'est pour atteindre le fleuve Huangpu. On peut également trouvé dans son proche voisinage la plus grande avenue commerciale de Shanghai à l'ouest, Huai Hai Lu (淮海路), mais aussi le centre névralgique de la ville : la Place du Peuple. L'acquéreur d'un nouvel appartement situé ici pourrait justifier son choix par la situation centrale du quartier dans la ville, Ses avantages au niveau de la circulation, en transport en commun ou dans la vie quotidienne. Celles et ceux qui choisissent d'acquérir un appartement dans les étages élevés de ces immeubles, en particulier, sont ravis d'avoir une vue sans entrave sur le fleuve Huangpu (黄浦江), et ne souhaitent pas vraiment la destruction de ces vieilles maisons, pour la simple raison que cette vue magnifique serait obstruée par d'autres immeubles qui viendraient remplacer les vieilles maisons traditionnelles de la Vieille Ville. Quant à ce qui se passe au sein de ces vieilles maisons, les nouveaux

arrivants n'ont aucune réelle envie d'en savoir plus sur ce sujet, car cette vie appartient à une partie arriérée, sous-développée (*Xia zhi jiao*, 下只角)³¹ de leur ville, qui devrait demeurer ignorée par la société dominante. De la même façon, la population de ces ruelles anciennes vit dans un environnement de voisinage fraternel où tout le monde se connaît, et ne porte pas non plus un intérêt particulier à la vie des gens qui vivent dans ces grands immeubles hautains. En effet, accéder à ces résidences modernes et au standing bien plus élevé ferait plutôt partie d'un rêve irréalisable pour eux, donc autant les ignorer. Cependant, les anciens et les nouveaux habitants de ce quartier de la Vieille Ville, malgré des rangs sociaux presque opposés, parviennent à coexister sur cette terre contrastée, dans une ambiance générale sans affinités ni antipathies.

Photo 5 : La contradiction entre maisons anciennes et tours contemporaines



Source : travaux de l'auteur

³¹ *Xia zhi jiao*, « coin d'en bas » en chinois. Les Shanghaiens ont l'habitude d'appeler « *Shang zhi jiao* » (coin d'en haut) les quartiers qui offrent une bonne qualité de vie ; les quartiers de qualité inférieure sont appelés « *Xia zhi jiao* ». « *Shang zhi jiao* » désigne souvent les quartiers au centre-ville qui servaient de concession avant la libération, tels que les districts Jing'an, Luwan, Xuhui, etc. Quant à « *Xia zhi jiao* », il désigne la zone contrôlée par les chinois avant la libération. Ce sont aussi des zones traditionnelles à population dense ou industrielles, tels que les districts Zhabei, l'ancien Nanshi, Putuo, etc.

1.2. Les caractéristiques de l'espace urbain de la Vieille Ville

1.2.1. Une structure de rues basées sur les voies naturelles des eaux

Peu de Shanghaiens savent encore aujourd'hui que ces ruelles et allées en zigzag de la Vieille Ville, aux structures complexes, et apparemment dépourvues d'une quelconque logique de planification, étaient à l'origine des voies d'eau qui ont par la suite été voutées.

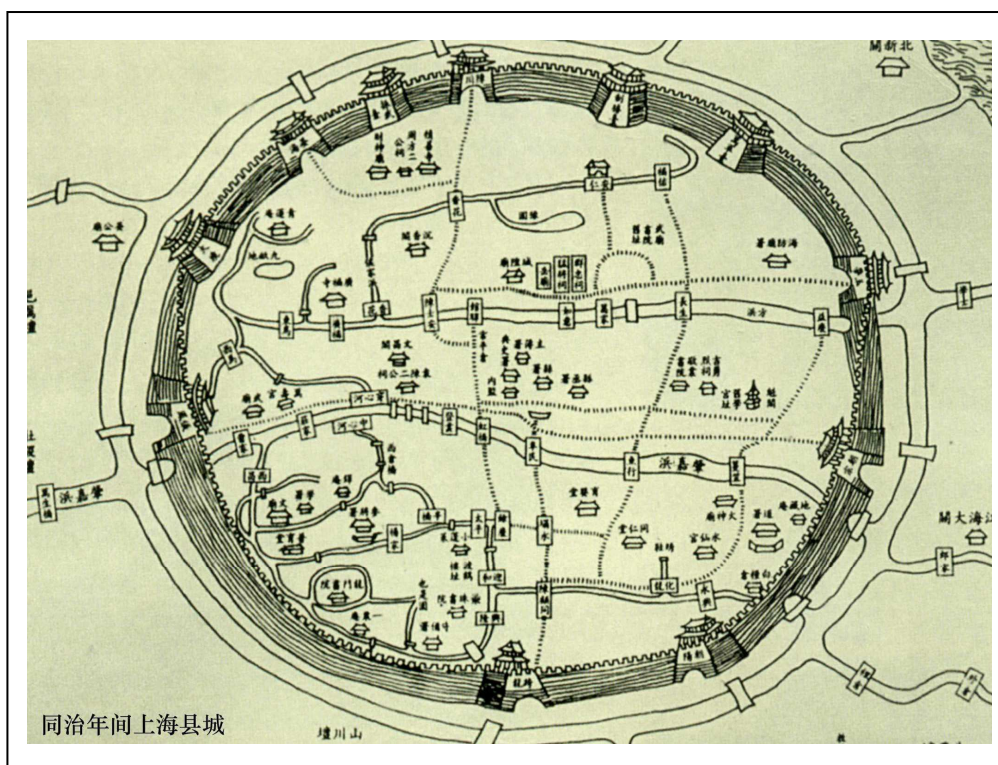
Shanghai se situe sur une plaine alluviale dans le Delta du Yangtze, au milieu d'un réseau très dense de cours d'eau. Malgré l'urbanisation rapide de la ville, les milieux ruraux qui l'entourent sont des terres qui sont à environ 60 % couverts par l'eau, ce qui vaut le surnom de « *Pays du Poisson et du Riz* » (*yu mi zhi xiang*, 鱼米之乡) à toute la région située au Sud du Yangtze, en aval du fleuve. Aujourd'hui, le développement urbain de Shanghai ne cesse de se répandre géographiquement autour de son noyau initial, mais avant l'établissement du Port commercial en 1843, toute la région de Shanghai était appelée le « *Royaume aquatique des bateaux sans voitures* », et tout transport et déplacement se faisait essentiellement par voie d'eau.

Dans le dialecte local de Shanghai les rivières sont appelées « *Bang* » (浜), et le quartier de la Vieille Ville avait jadis cinq « *Bang* » asséchées : Zhaojia Bang (肇家浜), Fang Bang (方浜), Xuejia Bang (薛家浜), Lujia Bang (陆家浜) et Xiyangjing Bang (西洋泾浜), qui étaient tous des confluent du fleuve Huangpu. Ces cinq ruisseaux étaient connectés les uns aux autres ainsi qu'aux fossés de la ville ; tout au long de ces ruisseaux s'était développées des rues commerciales. À cette époque où le transport fluvial était roi, les commerces et habitations se concentrèrent sur les berges des ruisseaux, mais progressivement, des besoins en espace ont imposé une conquête de l'espace fluvial, avec des constructions diverses et des routes qui commencèrent à rétrécir la largeur des voies d'eau, rendant ces ruisseaux de plus en plus étroits, jusqu'à en perdre leur fonction initiale de moyen de transport. La

sédimentation importante de sables et de boue provenant des marées vient également élever le niveau de la terre sous ces ruisseaux. Finalement, au début du XX^{ème} siècle, Shanghai commença à voûter ses voies d'eau pour les remplacer par des voies routières. En 1906 (année 32 sous le règne de l'Empereur Guang Xu), le premier voûtement fût celui de Heiqiao Bang (黑桥浜) qui devient la Fuyou Lu (福佑路), puis suivit le voûtement de la Tingqiao Bang (亭桥浜) qui devient la Tingqiao Lu (亭桥路), et enfin la partie est de la Penglai Lu (蓬莱路). La Fangbang Zhong Lu (方浜中路) qui traverse la Vieille Ville d'est en ouest était à l'origine l'une des cinq Bang asséchées, avant d'être voûtée.

Ces voies d'eau suivaient à l'origine leur cours naturel, c'est pourquoi le réseau de rues et de ruelles qui suit leur voûtement a cette particularité que seule la Vieille Ville conserve : celle d'un réseau de voies enchevêtrées, de zigzag innombrables et sans logique de planification humaine apparente. C'est aussi pourquoi aujourd'hui, au milieu de cette forêt urbaine de bâtiments modernes qu'est Shanghai, demeure encore un lopin de terre qui, discrètement, conserve la trame fluviale historique qui date d'une période précédant la construction même de cette ville, mais dont l'origine est pourtant méconnue par ses habitants actuels.

Figure 5 : Le plan de Shanghai sous le règne de Tongzhi (1862-1874). La structure routière d'aujourd'hui est une évolution de son système fluvial



Source : He Yizhong (2008), *Lao chengxiang, wanqing shanghai de yige chuangkou (La Vieille Ville, une fenêtre de Shanghai de la deuxième partie de la Dynastie Qing)*, Shanghai, Shanghai renmin chubanshe.

1.2.2. La distance spatiale séparant les anciens remparts et l'espace urbain moderne

En septembre de l'an 32, sous la souveraineté de l'Empereur Jiajing de la Dynastie Ming (1553 BC), le District de Shanghai débute ses travaux de remparts. La construction des remparts de Shanghai était à l'origine par nécessité, pour prévenir l'invasion des bandits nippons. Comme la plupart des remparts traditionnels chinois, les remparts de la cité sont accompagnés de douves servant de première couronne de protection à la cité. Le Comté de Shanghai avait en tout six portes, à l'est se situait la Chaozong Men (朝宗门, Porte en Direction des Ancêtres), au sud la Kua Long Men (跨龙门, Porte qui enjambe le Dragon), à l'ouest la Yifeng Men (仪凤门, Porte qui

vénère le Phénix), et au nord la Yanhai Men (晏海门, *Porte de la Mer Yan*). Les autres portent se nommaient Petite Porte de l'est (小东门), Baodai Men (宝带门), Petite Porte du Sud (小南门), ou enfin Chaoyang Men (朝阳门). Il existait également trois Portes d'eau, et plus de 3600 parapets sur les remparts entourant la ville. Même si ces Portes ont toutes été détruites en 1912, la mémoire collective de la population locale a gardé leurs noms respectifs pour désigner ces endroits spécifiques de la Ville. Par exemple, les deux zones étudiées dans cette thèse sont situées dans la partie ouest de la Vieille Ville, qui est toujours désignée « Ancienne Porte de l'Ouest » (老西门) aujourd'hui³².

Les 2 Km² situés à l'intérieur de ces remparts représentent des lieux historiques à l'origine du Shanghai moderne ; de la dynastie Ming jusqu'à la Guerre de l'Opium, le développement de Shanghai fût très lent, demeurant toujours à l'intérieur des remparts de la ville pendant 300 ans. Sur la carte du Shanghai d'aujourd'hui, cette surface peut paraître insignifiante par sa petitesse, mais durant 300 ans, elle représente une ville disposant de la totalité de ses fonctions. En 1912, la destruction des remparts donne lieu à la construction de la Renmin Lu (人民路) et la Zhonghua Lu (中华路), formant ainsi un périphérique entourant la Vieille Ville³³. Même si physiquement, les remparts qui représentaient les frontières de cette zone ne sont plus, ces rues périphériques forment toujours symboliquement une délimitation spatiale. Ces deux rues ne sont pourtant pas larges, environ 18 mètres de large à l'heure actuelle, mais cette voie périphérique de 18 mètres, tel le fossé du District de jadis, sépare et isole la Vieille Ville du reste de Shanghai. Au-delà de ces deux rues périphériques, les autres rues font partie du grillage de rues planifié sous l'ancienne concession française, construit suivant un modèle contemporain de planification urbaine, alors qu'à

³² Page 105, He Yizhong (2008), *Lao chengxiang, Wanqing Shanghai de yige chuankou* (La Vieille Ville, une fenêtre de Shanghai de la deuxième partie de Dynastie Qing), Shanghai, Shanghai renmin chubanshe.

³³ Même si elle a perdu son importance au sein de Shanghai depuis l'époque des concessions, le choix des noms pour qualifier son périphérique signifie le statut historique de la Vieille Ville : *Renmin* se traduit par « le peuple », et *Zhonghua* par « la Chine » (dans sa version littéraire).

l'intérieur de la Vieille Ville subsiste ce grillage dense de rues qui suivent le cours naturel des anciennes voies d'eau, suivant une logique à part sans lien logique apparent. De telle sorte que, comme protégée par ses remparts toujours symbolisés par ces voies périphériques, la Vieille Ville reste un îlot urbain isolé des autres quartiers de Shanghai.

Photo 6 : Les remparts, les douves et les portes de la Vieille Ville datant de la Dynastie Ming



Source : He Yizhong (2008), *Lao chengxiang, wanqing shanghai de yige chuankou* (La Vieille Ville, une fenêtre de Shanghai sur la deuxième partie de la Dynastie Qing), Shanghai, Shanghai renmin chubanshe.

En 2002, afin d'améliorer les abords immédiats du site touristique du Temple de Chenghuang, la Municipalité de Shanghai entreprend des travaux de rénovation des voies périphériques de la Vieille Ville, le chantier du « *Jardin de la Vieille Ville* » (古城公园). Ce chantier concerne plusieurs lotissements le long du périphérique, pour la plupart des habitations anciennes en très mauvais état, à démolir afin d'y aménager

des jardins publics. D'un point de vue fonctionnel, l'aménagement de ces espaces verts publics apportait effectivement une bouffée d'air frais aux alentours de la Vieille Ville, ajoutant ainsi des espaces publics aménagés aux habitants d'un quartier particulièrement dense et aux espaces publics très limités. D'un point de vue esthétique, ces nouveaux espaces engazonnés, collines et forêts de bambous, contrastent également avec le vieil habitat de la Vieille Ville, mais viennent cependant élargir l'espace du périphérique. Ils accroissent involontairement de ce fait la distance qui sépare la Vieille Ville du reste de Shanghai ; une distance qui devient encore plus difficile à franchir. Les remparts de jadis avaient une fonction protectrice, mais même si ces remparts ont été détruits depuis longtemps, ils demeurent des obstacles à l'intégration de Vieille Ville au sein de Shanghai, dont elle représente pourtant le lieu d'origine.

Figure 6 : La Vieille Ville au centre-ville de Shanghai. Les anciens remparts sont transformés en voies périphériques autour de la Vieille Ville



Source : Google Earth 2007

2. La réalité des deux zones en rénovation (en 2008)

2.1. La zone Xiangyuan Lu déjà démolie

Actuellement, dans la zone Xiangyuan Lu, le terrain concerné par la première phase de rénovation n'a pu conserver que sept bâtiments d'origine, classés sous la protection du patrimoine selon le Plan de sauvegarde de la Vieille Ville. Tous les autres édifices ont été entièrement détruits, et au recensement de septembre 2007,

4000 ménages ont été relogés sur une surface de sept hectares³⁴, ce qui représente une superficie conséquente étant donnée sa situation géographique au centre-ville de Shanghai. Là où jadis s'étalait un ensemble extrêmement dense d'habitats remplis d'effervescence, ne reste plus qu'aujourd'hui un terrain vague et désert, seuls sept vieux immeubles désolés complètement dégradés demeurent au milieu de cet espace vide. Un terrain vide en plein milieu d'une Vieille Ville animée donne d'autant plus cette impression lugubre à quiconque s'en approche, devenant ainsi une faille, un creux au milieu du centre-ville, autour duquel la vie traditionnelle de la rue continue. Sur la Fang Bang Lu, dans les commerces tels que les salons de coiffure, les snacks traditionnels, ou encore les magasins de vêtements, la même population continue sa vie de quartier, et le marché de la zone Xiangyuan Lu continue de vendre ses poules et ses canards vivants.

Les habitants ont déménagé, mais les petits commerces d'antiquités propres à cette zone demeurent. Ils étaient présents dès le début du chantier de déplacement de la zone Xiangyuan Lu cinq ans auparavant, récupérant les meubles et les affaires des habitants qui déménageaient, pour ensuite les étaler au bord de la rue à même la chaussée, un commerce qui représente leur moyen de survie durant toutes ces années. Il fût un temps où la Fang Bang Zhong Lu était remplie de ces étalages, une mise en scène particulière générée par la délocalisation des habitants de cette zone. Mais à présent que les habitants ont quittés les lieux depuis plus d'un an, ces commerçants obstinés et fidèles à leur poste se font de plus en plus rares, ayant quitté les uns après les autres la Fang Bang Zhong Lu pour s'installer dans un coin moins fréquenté d'une rue avoisinante, se regroupant à côté de l'école maternelle musulmane du quartier. Cette petite rue du nom de Qing Lian Jie, jadis étroite, abritait de nombreux magasins d'antiquités dont les patrons passaient leur temps à discuter avec leur merle ou saluer

³⁴ Source : l'Entreprise Fuyue.

les clients habitués, toute cette animation est désormais bien révolue, comme emportée par la poussière des démolitions.

Photo 7 : La Qing Lian Jie, un même lieu en 2005 et 2006



Source : travaux de l'auteur

À l'est de ce terrain s'étend la deuxième phase de rénovation de la zone Xiangyuan Lu, où les travaux de relogement n'ont pas encore débuté. Lorsque le visiteur longe cette rue, il peut remarquer qu'à l'ouest se présente un terrain vide, alors qu'à l'est, rien n'a changé, présentant ainsi un paysage urbain paradoxal, une scène unique d'architecture moderne. Actuellement, la date de début du relogement demeurant variable, et dans un souci d'améliorer ce panorama provisoire et son esthétique temporairement, l'entreprise Fuyue ravale la façade des maisons à l'est de la Xiang Yuan Lu, afin d'occulter la décrépitude du bâti ancien.

Tableau 1: Les ménages relogés de la zone Xiangyuan Lu (2003 à 2008)

année	2003	2004	2005	2006	2007	2008	total
nombre de ménage	595	733	995	1031	509	3	3866

Source : travaux de l'auteur; réalisés à partir des données de l'entreprise Fuyue

Photo 8 : La zone Xiangyuan Lu en 2007, un terrain vidé



Source : travaux de l'auteur

2.2. La zone Gujia Lu et sa vie actuelle

Pourtant seulement située une rue plus loin, la zone Gujia Lu poursuit une existence normale. Les projets de relogements de la zone Gujia Lu ont débuté en même temps que la zone Xiangyuan Lu en juillet 2003, mais pour une durée de seulement deux ans au cours desquels seulement 800 des 3000 ménages ont été délogés³⁵. Ces travaux de délogements ont été interrompus brusquement en septembre 2005, et aujourd'hui, trois ans plus tard, aucune suite à ces travaux n'a eu lieu. En réalité, cette première phase de délogement s'est opérée avec une absence totale de logique de planification : le processus s'est déroulé au cas par cas sans stratégie globale. Seules quelques maisons éparpillées à travers la zone ont été évacuées à moitié ou en partie. Aucune tentative d'évacuer par unité d'habitation n'a eu lieu, ni même par répartition géographique. En tout les 800 ménages ayant déménagé étaient étalés sur l'ensemble de la zone Gujia Lu. Même si ce chiffre représente en tout 26 % des 3000 ménages présents sur la zone, les unités de logement évacuées étant complètement éparpillées au milieu des autres unités de logements, qu'il semblerait qu'aucun bâtiment de la zone n'ait été évacué complètement et soit

³⁵ Source : l'entreprise Fuyue.

susceptible d'être démolie. Ainsi, en se promenant dans la zone, un visiteur ne remarquera pas que 26 % de la population manque ; a priori, tout semble normal dans ce quartier. Selon quelques administratrices du Comité de résidents, « *au nouvel an chinois, les locaux de l'entreprise Fuyue étaient complètement sombres, alors qu'ici, on allumait les feux d'artifice comme chaque année !* »

Figure 7 : La répartition spatiale des logements délogés du Comité de résidents de Zhaofang. Dans un même bâtiment, les ménages délogés se mélangent aux autres.



Source : travaux de l'auteur d'après des données extraites d'un SIG

Il est important de définir ici le terme « *Lilong*³⁶ », ensemble d'habitations caractéristique de l'espace urbain shanghaien, défini par un style particulier d'habitations traditionnelles propres aux quartiers résidentiels de Shanghai. Un Lilong est catégorisé selon deux types correspondants à deux périodes de son évolution historique, à savoir le « *Lilong ancien* » (旧里) et le « *Lilong nouveau* » (新里). La plupart des maisons d'habitation actuellement au sein de la Vieille Ville sont des Lilongs anciens construits entre la fin du XIX^{ème} siècle et le début du XX^{ème} siècle ou reconstruits dans le même style, aussi connus sous l'appellation « *Lilong de Shikumen* »³⁷ (石库门里弄). Les maisons résidentielles dans les Lilongs de Shikumen sont très représentatives du métissage de l'architecture occidentale et chinoise. Elles se distinguent des maisons de Lilongs nouveaux, lesquelles imitent plus l'architecture et une organisation de l'espace à l'occidental, par la conservation des typologies propres aux habitations du Sud du Yangtze : un salon central intérieur et une structure symétrique autour d'une court intérieure centrale, dans un espace typiquement étroit, d'un style architectural essentiellement chinois, et illustré par quelques éléments de décoration occidentaux. La particularité dans ce type

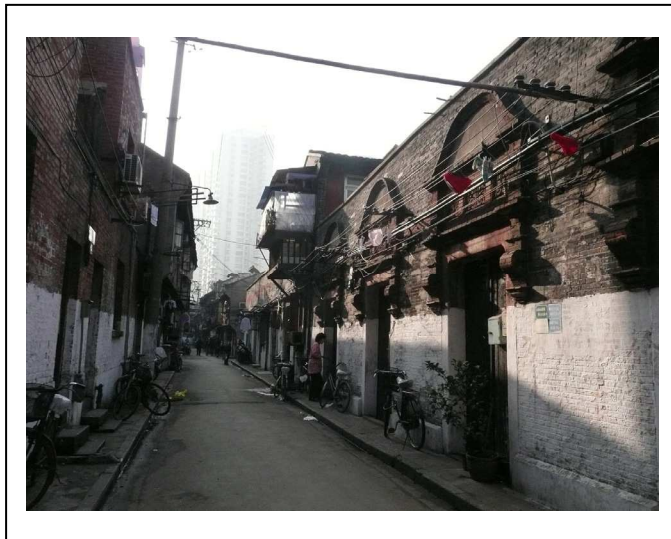
³⁶ Le « *Lilong* » est un ensemble typique d'habitations situées dans des quartiers bien particuliers de Shanghai. La plupart ont été construits avant les années 1930. En 1843, avec la Guerre de l'Opium et le port commercial de Shanghai, jusqu'en 1945, à la fin de la Seconde guerre mondiale, quand Shanghai revient aux mains du gouvernement chinois, Shanghai connaît en tout cent ans de période concessionnaire : c'est justement durant cette période que Shanghai évolue de simple village de pêcheurs à la ville commerciale la plus prospère de Chine. Lors du mouvement des Taiping, quand a lieu la « révolte des petits couteaux » à Shanghai en 1853, le Comté de Shanghai qui a pour centre-ville la Vieille Ville d'aujourd'hui se retrouve dans un chaos total, forçant une grande partie des habitants chinois du Comté à fuir vers les concessions étrangères et s'y installer. Cet attentat fût le point de rupture menant au déclin de la Vieille Ville et à l'essor urbain des concessions étrangères. Les résidences du type « *Lilong* » sont apparues quand les concessions étrangères ont souhaité construire des logements destinés exclusivement à la location ou la vente aux habitants chinois.

Les premières résidences dans des Lilongs devaient être construites au plus vite, avec par conséquent de petits budgets, des méthodes de construction simples, une durée de chantier limitée, et préfiguraient d'un type d'habitation relativement simple. Il s'agissait de structures en bois ayant pour origines les habitations traditionnelles du Sud du Yangtze (où l'humidité s'élève parfois à 70 % en hiver, et 83 % en été), avec une structure périphérique donnant sur une cours intérieure, et d'un confort très limité. Les murs extérieurs relativement élevés permettaient de garder la chaleur à l'intérieur pendant l'hiver, et protégeaient l'habitation des rayons du soleil l'été, la cours intérieure permettant de ventiler et d'illuminer l'ensemble des logements. Ces résidences étant construites par rangées successives, chaque rangée étant intitulée « *Li* », ces ensembles ont été appelés « *Lilong* ». De 1853 à 1854, en seulement une année, plus de 800 de ces Lilongs ont été construits. Afin de prévenir les incendies au sein de ces maisons à structures bois, de nombreuses résidences ont fait construire de grandes portes d'entrée faites de pierre, d'où l'appellation « *Lilong de Shikumen* ». À l'heure actuelle, les résidences encore présentes dans la Vieille Ville sont des « *Lilong de Shikumen* ».

³⁷ Sur « *Lilongs de Shikumen* », voir Chapitre 7.

d'habitations vient surtout de la manière dont la vie domestique est intériorisée, avec pour noyau central la cour intérieure, tandis que les Lilongs nouveaux se rapprochent plus des résidences particulières occidentales, s'ouvrant sur un jardin devant la construction. Quant aux installations intérieures, le bâti constituant les Lilong nouveaux étant apparu surtout dans les années 1920, il est équipé d'installations sanitaires indépendantes là où les maisons de Lilong anciens ne connaissent pas encore les salles de bains intérieures, un élément qui détériore grandement la qualité de vie dans ces Lilongs anciens.

Photo 9 : Un Lilong de Shikumen typique de la zone Gujia Lu, la Kong Jia Long



Source : travaux de l'auteur

Au début du XX^{ème} siècle, les résidences de type Lilong sont construits comme un ensemble architectural résidentiel par des promoteurs immobiliers, de manière uniforme sur l'ensemble des terres qu'ils ont achetées, avec la même structure d'espace en Allées principales (*zhu long*, 主弄) et Sous-allées (*zhi long*, 支弄). L'allée principale a une fonction très importante, car mis à part sa fonction d'artère de communication principale, elle permet aussi aux agents de sécurité de veiller sur l'ensemble des habitations. À l'entrée de l'allée principale, on peut trouver une loge

d'entrée, qui même si elle n'abrite pas toujours un garde, héberge la plupart du temps un petit commerce de quartier ou un kiosque à journaux. Mais ce petit habitacle situé exactement à l'entrée de l'allée principale représente une barrière de sécurité entre le Lilong et l'espace urbain extérieur. Par ailleurs, l'allée principale est devenue un espace social « semi-public » partagé par les habitants du Lilong, espace bien différent de la rue publique ouverte à tout le monde, mais aussi de la court privée individuelle. Même si tout individu peut avoir accès librement à cette allée principale, le positionnement de la loge d'entrée entre la rue extérieure et le Lilong impose une sorte de filtre aux personnes voulant y avoir accès, offrant ainsi une protection à la fois physique et psychologique, où seuls les habitants du Lilong se sentent assez libres de demeurer longuement à l'intérieur de celui-ci, et ceux qui sont seulement de passage se sentent facilement étrangers à ce lieu. À certains moments bien précis, comme à la tombée de la nuit pendant l'été, pendant les week-ends ou les jours de fêtes, l'allée principale se transforme en salon public abritant les discussions des habitants.

À partir de cette allée principale se répartissent les sous-allées, structurées telles des arêtes de poisson, distribuant les différentes unités de logements et de maisons sur l'ensemble du Lilong. Ces sous-allées sont par contre un espace public « semi-privé ». Elles relient les entrées de chaque résidence, et seuls les habitants des résidences situées sur la même rangée ont besoin d'avoir accès à ces lieux. Ainsi, ces sous-allées deviennent un espace public commun que s'approprient les habitants des résidences concernées. Tout comme l'allée principale va de manière sélective limiter l'accès aux personnes extérieures au Lilong, la sous-allée va effectuer une deuxième sélection sur les personnes pouvant avoir accès aux espaces encore plus reculés du Lilong. Ici se déroulent essentiellement les discussions entre voisins qui se connaissent bien, affirmant ainsi un caractère privé aux interactions entre les différents interlocuteurs. Puisque ces lieux n'appartiennent qu'à un certain nombre de ménages et qu'il ne faut

pas trop se soucier d'être dérangé par les va-et-vient de l'allée principale, naturellement, les habitants s'approprient encore plus cet espace et y passent plus de temps en privé.

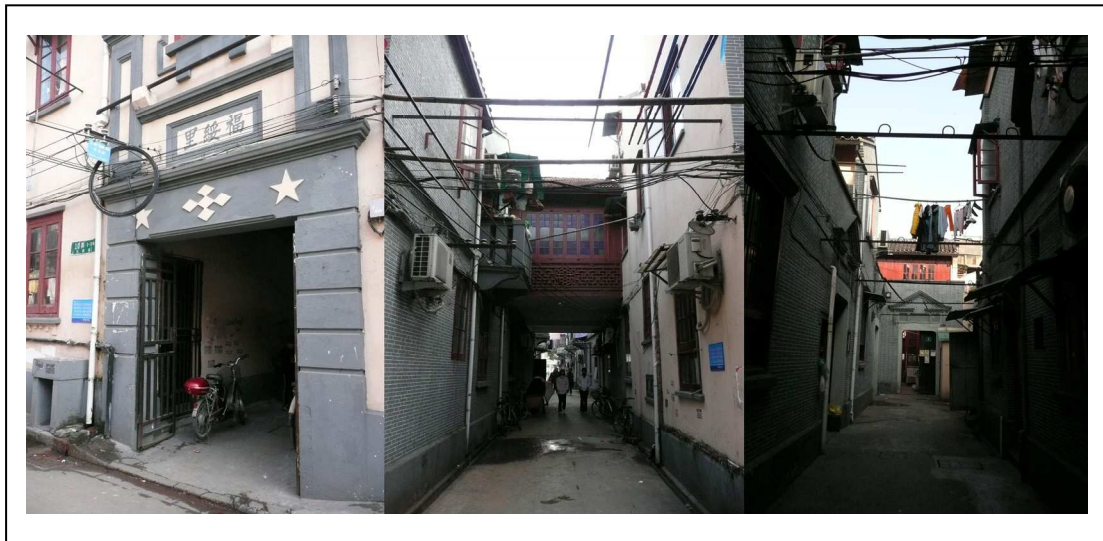
« Nous pouvons du moins affirmer que la vie à l'intérieur des Lilongs appartient à une vie d'intérieur, un espace familial, celle qui ressemble à la notion de maison familiale chinoise, reliée à un sentiment d'appartenance. C'est pourquoi l'existence de ces intérieurs de Lilong fait que les Shanghaiens qui se baladent en ville n'ont pas peur d'avoir une vie publique. Car la ville et sa foule anonyme ne se passe pas dans l'univers des Lilongs mais sur la voie publique ouverte. Cette différence entre l'univers des Lilongs et l'univers de l'espace urbain public fait que les Shanghaiens de cette période n'ont pas la même notion d'urgence temporelle que ces européens que je décris. »³⁸

La planification des rues de la Vieille Ville émane d'une structure naturelle très dense et enchevêtrée des anciens flux d'eau, ce qui est très différent de la planification moderne des quartiers de concessions étrangères. Avec ces rues étroites et sinueuses, les espaces d'habitations sont également restreints par l'enchevêtrement de ces rues. Pour ces mêmes raisons, les voitures ont du mal à circuler dans la plupart des rues de la Vieille Ville, transformant ainsi ce quartier en un gigantesque espace piéton. À l'intérieur de cet espace piéton, ces espaces restreints font que les résidences de ces Lilongs de shikumen sont souvent directement exposés sur la rue ; les rues jouent donc essentiellement ce rôle d'« *allée principale* ». Par rapport aux résidences des Lilongs situés dans les concessions étrangères – dont les structures sont clairement définies par les allées principales et les sous-allées, et qui sont complètement séparées des voies urbaines – la répartition spatiale des rues présentes dans les zones étudiées possède une fonction d'espace d'interaction encore plus prononcé, car ces rues jouent

³⁸ Page 368, Li Oufan (traduction chinoise) (2008), *Shanghai modeng, yizhong xin dushi wenhua zai zhongguo 1930-1945* (Shanghai modern, The flowering of a new urban culture in China 1930-1945), Shanghai, Shanghai sanlian shudian.

ce même rôle qui caractérise les allées principales. Cependant, ces rues sont également des voies urbaines publiques et donc accessible à tous, dénuées de cette nature de filtre répulsif aux étrangers, propre aux allées principales ; cela accentue d'autant cette fonction d'espace d'interaction, rendant les groupes d'individus participants à ces interactions encore plus riches et intéressants. Cette particularité des « allées principales » de la Vieille Ville me permet dès lors de considérer l'ensemble de cette Vieille Ville comme un ensemble de résidences de Lilong à très grande échelle, où la vie publique dans la rue devient la caractéristique principale de la vie à l'intérieure de la Vieille Ville. Ainsi, au sein de la zone Gujia Lu, les habitants vont non seulement discuter quotidiennement, prendre leur repas, jouer aux cartes dans la rue, mais il est aussi très courant d'observer des commerçants utiliser la rue comme lieu de leur travail, où ils prépareront leur marchandise ou feront la cuisine.

Photo 10 : Un Lilong nouveau typique de la zone Gujia Lu, Fu Rui Li

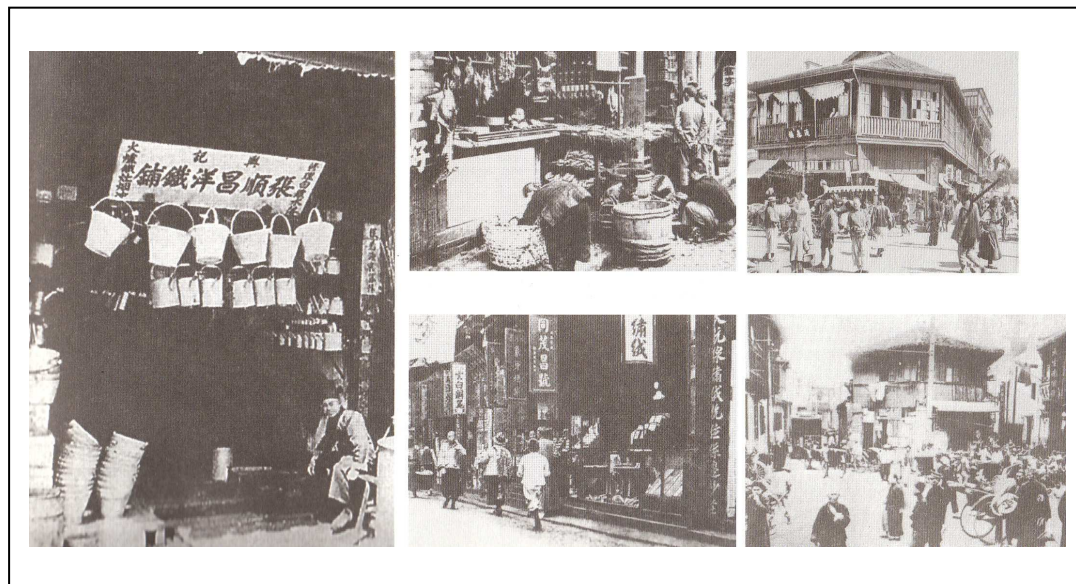


Source : travaux de l'auteur

2.3. La frontière entre les deux zones de rénovation – la Fang Bang Zhong Lu

La Fang Bang Zhong Lu est la ligne frontalière située entre les deux zones de rénovation qui concernent cette thèse. Elle abrite également une rue commerciale traditionnelle très connue qui traverse la Vieille Ville d'est en ouest. Son histoire, sa structure commerciale et sa vie quotidienne, sont tous des symboles vivants de la Vieille Ville, et peuvent être considérés comme un échantillon représentatif des particularités de type « villageois » de la Vieille Ville.

Photo 11 : L'ancienne rue commerciale de la Fang Bang Lu avant 1949



Source : He Yizhong (2008), *Lao chengxiang, wanqing shanghai de yige chuankou (La Vieille Ville, une fenêtre de Shanghai sur la deuxième partie de la Dynastie Qing)*, Shanghai, Shanghai renmin chubanshe.

2.3.1. Structure commerciale

Une analyse a été effectuée sur la structure commerciale au niveau de la partie principale de la Fang Bang Zhong Lu, à savoir la tranche entre les deux zones de rénovation étudiées. Elle est constituée du fragment authentique le mieux conservé et

le plus long de cette rue, débutant à l'est de la Song Xue Jie (松雪街) et à l'ouest de la Zhao Fang Nong (肇方弄), en tout 450 mètres. Au niveau la Qing Cen Lu (榛岑路), la rue effectue un tournant représentatif de la trace laissée par la rivière Fang. En observant les maisons situées le long de cette partie de la rue, on peut constater l'univers riche de cette partie de Shanghai. Ici sont présents tous les services plus ou moins nécessaire à la vie de tous les jours, offrant non seulement l'embarras du choix, mais surtout des spécialités introuvables ailleurs. D'après mon analyse, à part les résidences d'habitations, sur les quelques 400 mètres de voie publique, on trouve en tout 34 types de commerces parmi toutes ces constructions.

Tableau 2 (page suivante): L'enquête sur la distribution fonctionnelle le long de la Fang Bang Zhong Lu (de la Song Xue Jie à la Zhao Fang Nong)

Source : travaux de l'auteur

Fonction	Nombre
Habitation	56
Temple	1
Restaurant	3
Bistrot	11
Fruiterie	3
Boulangier	1
Boutique de marmite	1
Boutique de thé au lait	1
Brasserie	1
Boutique de vêtement	5
Boutique de tailleur	1
Boutique de produits textiles	1
Boutique de chaussures	1
Bijouterie	1
Intermédiaire de maison	5
Funérarium	8
Intermédiaire de bonne	2
Blanchisserie	3
Salon de coiffure	7
Salle de bain	1
WC	2
Salon de jeu	1
Salon de massage de pieds	11
Salle téléphonique	1
Hospitalier du secteur	1
Dentiste	1
Épicière	9
Boutique commode	2
Kiosque	1
Boutique artistique	2
Boutique d'appareil électrique	1
Boutique de verre	1
Garage	1
Boutique de plancher en cuir	1
Boutique de récupération des déchets	1

Parmi eux, par nombre décroissant de commerces par métier, on trouve des snacks traditionnels (11), des salons de massage de pieds (11), des épiceries (9), des services de pompes funèbres (8) et des salons de coiffures (7). Si nous considérons que les snacks traditionnels et les épiceries font partie des commerces courants d'un quartier résidentiel, nous pouvons assumer que les salons de massage de pieds et les services de pompes funèbres font partie des types de commerces les plus représentés, ce qui semble assez singulier. D'autant plus que ces deux types de services sont répartis d'une façon bien particulière. Les salons de massage de pieds, par exemple, sont systématiquement situés à côté des résidences, et de l'autre côté de ces résidences, on trouve systématiquement un snack traditionnel. S'il y a autant de salons de massage de pieds que de snacks traditionnels, et que ces deux types de commerces sont toujours situés à côté des résidences, cela voudrait dire que les habitants ont un besoin équivalent de ces deux services. Même les épiceries, des commerces communs à tout quartier résidentiel, ont leur nombre à peine inférieur aux salons de massage de pieds. Il apparaît dès lors que se faire masser les pieds, manger, et fumer, sont tous trois des besoins importants de la vie des gens du quartier.

Sous l'appellation « services de pompes funèbres » sont compris tous les produits et éléments relatifs aux services de funérailles traditionnels, à savoir les bougies, la monnaie de papier (pour offrir aux morts), les souliers de papier, les maisons de papier, les autels, les cassettes audio de prières... Ces commerces se proposent aussi comme intermédiaires pour l'acquisition de concessions funéraires ainsi que pour les services funéraires. Dans la plupart des quartiers qui ont été rénovés au centre-ville de Shanghai, ce type de services complets de pompes funèbres n'existe plus, c'est pourquoi une telle concentration de ce type de service sur cette rue révèle une autre singularité. D'autre part, en observant la situation géographique particulière de ces commerces, il est frappant de constater que ces derniers sont tous situés sur les lieux les plus visibles du carrefour principal. Au croisement de la Xiangyuan Lu et de

la Yi Qing Jie sont répartis, sur une longueur de seulement 30 mètres, 5 commerces de services funéraires ; une densité bien particulière. De plus, des visites nocturnes de la Vieille Ville peuvent être marquées par des scènes où l'on brûle des maisons de papier ou des voitures de papier, des objets de rituels funéraires suivant les traditions des funérailles chinoises que l'on peut encore trouver dans les campagnes chinoises, mais qui n'ont quasiment plus leur place au sein de la ville. Pour la jeune génération urbaine, n'étant pas habituée à de telles cérémonies, la vue de ces scènes peut paraître souvent lugubre ou effrayante, mais en réalité, elles expriment une forme de prière vers ceux qui sont partis, transmettant par ces rituels les souhaits des vivants à leurs proches morts, afin qu'ils vivent heureux dans l'autre monde. À la campagne, ces scènes de rituels où sont brûlés ces objets de papier sont accompagnées de danses et de chants totalement dénués de craintes envers la mort, mais exprimant au contraire une célébration du mort pour qu'il puisse se défaire des contraintes et tourments de ce bas-monde, pour enfin connaître une existence sans soucis. Car dans la tradition chinoise, grâce aux exigences imposées par les rituels funéraires, la mort n'apparaît pas forcément comme un élément effrayant et froid, où les processions funéraires ne sont pas uniquement remplies de peine, mais au contraire, ressemblent à une fête de famille. On peut ainsi démontrer que dans la Vieille Ville, la présence d'un nombre aussi élevé de services funéraires confirme que ce quartier conserve une tradition propre à la campagne. De la même manière, cela démontre aussi que la Vieille Ville conserve son retard dans l'acceptation des éléments modernes, tout comme dans son rejet des vieilles traditions.

Photo 12 : Les services de pompes funèbres situés au carrefour



Source : travaux de l'auteur

Parmi les autres commerces très présents dans le quartier, on peut compter des salons de coiffure, des agences immobilières et des magasins de vêtements. Sur les 400 mètres représentatifs, on peut compter 7 salons de coiffure, ce qui montre que même si les habitants du quartier ne sont pas financièrement aisés, ils ne sont pas non plus les derniers dans leur quête de l'esthétisme. Par rapport aux autres commerces, les agences immobilières représentent les nouveaux arrivés et sont assez nombreuses dans le quartier, ce qui prouve que même si les maisons sont vieilles et délabrées dans cette zone, il y a cependant toujours une demande de location et d'achat conséquente. D'après certaines de ces agences immobilières, leur activité est assez rentable ici, la plupart des demandes étant pour des locations, demandées par des personnes d'autres provinces venues aux alentours du quartier pour leurs petits commerces ou des étudiants qui viennent de finir leurs études. Les maisons à louer sont pour la plupart de vieilles maisons à l'intérieur de la Vieille Ville, qui même si elles offrent de mauvaises conditions de vie, ont un prix de location très bas : un logement d'une pièce (15-25 m²) pour un loyer mensuel situé entre 600 RMB et 1200 RMB. En comparaison, les appartements de deux à trois pièces situés dans les nouveaux

immeubles dont le loyer s'élève à 3000 RMB ou 6000 RMB sont plus difficiles à louer³⁹.

Même si elle a pu briller à un moment donné de son histoire, cette rue commerciale, cachée dans l'îlot urbain qu'est la Vieille Ville, est aujourd'hui complètement noyée dans la gigantesque marée commerciale qu'est Shanghai, attirant rarement des clients venant d'ailleurs. Moi-même ayant grandi à Shanghai depuis mon enfance, je ne connaissais pas Fang Bang Zhong Lu avant d'entreprendre cette étude. Ces commerçants sont tous des prestataires de services au quotidien, avec un caractère local très prononcé et des services destinés surtout aux habitants vivant dans un rayon d'un kilomètre à l'intérieur de la Vieille Ville. Ces petits commerces sont par nature très actifs, avec une très grande flexibilité par rapport au marché. Dès que le nombre de demande pour un type de service vient à diminuer, et étant donné les revenus maigres de ces commerces, les commerçants vont rapidement changer de type d'activité. C'est pour cela que la structure commerciale de la Fang Bang Zhong Lu est très révélatrice des besoins de la vie quotidienne des habitants de la Vieille Ville.

Par exemple, quand les travaux de délogements de la zone Xiangyuan Lu située au nord de la Fang Bang Zhong Lu étaient à moitié entamés, plusieurs commerces de meubles anciens avec différents niveaux de prix ont commencé à apparaître le long de la rue. Certains commerçants avaient récupéré des meubles anciens en bois rouge acquis auprès des ménages en cours de déménagement, après un travail de peinture et de ponçage, ils ont transformé ces meubles en meubles d'antiquité à des prix bien plus élevés. À l'opposé, sur le trottoir d'en face, des petits commerçants étalent toutes sortes de petits objets de décoration anciens. Il ne s'agit pas exclusivement d'objets récupérés chez les ménages en déménagements, mais étant donné que ces commerces

³⁹ Carnet de notes d'observation de l'auteur, le 23 janvier 2006.

continuent d'attirer les intéressés, ils comment petit à petit à former eux-mêmes un petit marché non négligeable.

2.3.2. La vie dans la rue

Même si les activités commerciales locales sont constamment en mutation, et les gérants de ces commerces souvent remplacés, la Fang Bang Zhong Lu conserve toujours l'esprit qui y règne depuis ses débuts, à savoir une vie animée et mélangée qui prend place dans la rue.

Les habitats situés dans cette rue ont gardé les mêmes typologies qu'il y a cent ans, avec un rez-de-chaussée commercial et un logement à l'étage. La seule différence réside dans le fait que jadis, le commerçant et l'habitant étaient souvent une seule et même personne, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui. La location du rez-de-chaussée commercial représente un revenu indispensable aux propriétaires des habitats, au lieu de tenir la boutique eux-mêmes. Le caractère local de ces commerces de type « biens et services quotidiens » font que le bénéfice de ces commerces demeure maigre, décourageant ainsi de plus en plus de commerçants shanghaiens à s'installer ici, et laissant la place à des gens venus d'ailleurs. Aujourd'hui, tous les commerces sur la Fang Bang Zhong Lu qui ont un rapport avec la nourriture, que ce soit des snacks, des marchands de fruits, ou des restaurants de fondue chinoise, sont pour la plupart gérés par des habitants venus d'autres provinces. Même si les Shanghaiens sont réputés pour avoir un caractère un peu hautain et pompeux, dans cette rue, les commerçants de différentes origines géographiques coexistent en harmonie et respect mutuel. Par exemple, au quatrième jour du nouvel an chinois, à minuit, quand la tradition exige que les pétards soient allumés pour accueillir les dieux de la Fortune, chaque commerçant, quelles que soient ses origines, aligne plus de 2000 pétards devant la

devanture de son commerce, et lorsque vient minuit, arpente la rue avec l'ensemble des commerçants du quartier, afin de prier pour une année prospère⁴⁰.

Large de ses 8 mètres la Fang Bang Zhong Lu est la rue commerciale la plus large et la plus imposante de la Vieille Ville. Elle demeure aujourd'hui le lieu des scènes de vie les plus animées. Sur ce fragment de 400 mètres, on dénombre au total 56 habitations et 88 infrastructures publiques diverses. Si nous calculons la répartition moyenne de ces divers bâtiments, il n'existe pas plus de 6 mètres de distance entre chacun de ces bâtiments, quelle que soit leur fonction, renforçant ainsi l'interaction entre leurs occupants. D'autant plus qu'il ne s'agit pas ici seulement d'interaction entre habitants, mais aussi entre commerçants : ces derniers ont en réalité une double identité, exerçant à la fois un métier de services quotidiens, tout en étant membre à part entière du voisinage. Selon ces habitants, la Vieille Ville n'a de secret pour personne, car vivant dans l'étroitesse de leur habitat, les gens d'ici ont tous adoptés la rue comme salon public. Les scènes qui ont lieu dans la rue ne se limitent ainsi pas aux échanges commerciaux, mais intègrent aussi disputes et dialogues, où les quelques agences immobilières tenues par des Shanghaiens du quartier servent de salons de conversation. Il existe encore ici un métier en quasi-voie d'extinction dans les autres quartiers shanghaiens : les barbiers ambulants. Ces coiffeurs tiennent leur commerce depuis plusieurs décennies, et leurs clients sont tous de très vieux habitués du quartier ; le prix de chaque coupe est toujours de 5 RMB⁴¹.

⁴⁰ Carnet de notes d'observation de l'auteur, le 2 février 2006.

⁴¹ Carnet de notes d'observation de l'auteur, le 23 janvier 2006.

Photo 13 : Un barbier ambulant

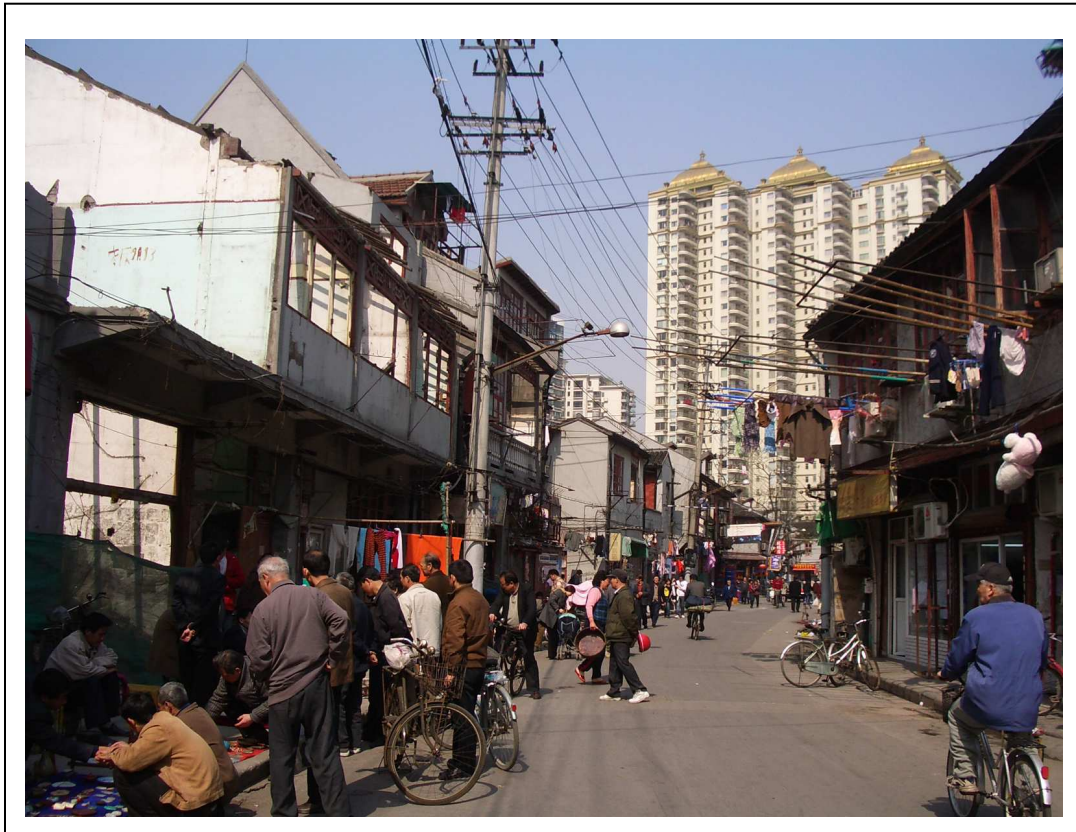


Source : travaux de l'auteur

La Fang Bang Zhong Lu étant devenue la ligne de démarcation naturelle entre les zones Xiangyuan Lu et Gujia Lu, avec les travaux de déplacements et de démolition de la zone, son paysage urbain est aujourd'hui devenu extrêmement contrasté. Au sud de la rue se situe la zone Gujia Lu, avec l'interruption des travaux de déplacements, où il semble que les projets de rénovation n'ont nullement affecté la vie des riverains, les bâtisses restant les mêmes, et les commerces poursuivant leurs affaires. Sur la partie située dans la zone Xiangyuan Lu, et ce afin de maintenir une devanture urbaine acceptable sur la rue, le promoteur immobilier a fait ériger une palissade après la destruction des anciens habitats et la disparition des commerces de ce côté de la rue. En ce qui concerne les nouveaux bâtiments qui y seront construits, et même si au niveau de la planification urbaine, il existe des normes imposées sur les hauteurs maximales, sur les distances strictes entre chaque bâtiments, ou sur les fonctions précises de chaque activité, et qu'il est tout à fait possible de recréer dans l'espace urbain une esthétique proche de l'original, le passé effacé ici demeure irrévocable : même s'il est question de reconstruire des bâtiments à l'identique, leur

qualité de nouvelles constructions destinées à de nouvelles fonctions vont indéniablement rendre très difficile la pérennité de cette vie sociale riche et variée, propre à ces rues qui symbolisent le caractère intrinsèque de la Vieille Ville.

Photo 14 : La Fang Bang Zhong Lu étant devenue la ligne de démarcation naturelle entre les zones Xiangyuan Lu et Gujia Lu. À gauche, la zone Xiangyuan Lu est quasiment démolie. À droite, les maisons existantes de la zone Gujia Lu.



Source : travaux de l'auteur

Chapitre 2. La confirmation des projets de rénovation des deux zones

Les projets de rénovation des zones Xiangyuan Lu et Gujia Lu relèvent tous les deux des plans de rénovation urbaine de la Municipalité du district de Huangpu. En décembre 2002, les promoteurs de trois terrains de la Vieille Ville dans le district de Huangpu – ceux de la rue Fu You, du sud du Bund, et la zone Xiangyuan Lu – ont signé en même temps un « *contrat de cession du droit d'utilisation d'un terrain public de la Ville de Shanghai* » (*shanghai shi guoyou tudi shiyong quan churang hetong*, 上海市国有土地使用权出让合同)⁴² avec la Municipalité du district de Huangpu, donnant lieu au projet le plus ambitieux de par son envergure depuis le début de l'histoire de la Vieille Ville. Les trois terrains occupent une surface de 24,7 hectares, 600 000 m² de maisons de Lilongs anciens sont à démolir, concernant ainsi 16 000 ménages à déménager. Les promoteurs sont l'Entreprise de propriété de Shanghai, l'Entreprise deux rives de Shenjiang et l'Entreprise Fuyue. Toutes trois sont des entreprises publiques ; le COS⁴³ des nouvelles habitations est inférieur à 2,5. De part sa participation aux projets de rénovation de ces trois entreprises publiques, l'entreprise privée Zheshang obtient, après avoir répondu à des appels d'offre, le droit d'exploitation de la zone Gujia Lu, voisine du Projet Xiangyuan Lu, et signe un « *contrat de cession du droit d'utilisation d'un terrain public de la Ville de Shanghai* » avec le Bureau de la gestion immobilières et foncières du district de Huangpu (*huangpu qu fangdi ju*, 黄浦区房地局) en 2003. À commencer de juillet 2003, le projet de rénovation des deux zones d'études de cette thèse se met en marche.

⁴² En Chine, le terrain est public. L'entreprise d'exploitation paie pour le droit d'utilisation pendant une certaine durée. À Shanghai, une des parties de ce contrat est le Bureau de la gestion immobilière et foncière du district.

⁴³ COS, le Coefficient d'occupation des sols, reflète l'intensité de l'exploitation d'un projet urbain : COS = surface construite / surface du terrain concerné.

Chaque projet comprend deux étapes, la première phase et la seconde phase. La superficie totale de la zone Xiangyuan Lu représente 15,7 hectares, sa première phase concernant une superficie de 7 hectares, impliquant 4000 ménages. La zone Gujia Lu est d'une superficie totale de 10 hectares, avec une première phase de 5 hectares, à savoir 3000 ménages. Puisqu'en 2003, les deux programmes ne touchent que le terrain de la première phase, l'objet de recherche concerne respectivement le terrain de la première phase des deux programmes. Pour faciliter la compréhension du lecteur dans la présente étude, les termes « zone Xiangyuan Lu » et « zone Gujia Lu » concernent les terrains de la première phase des travaux de ces deux projets.

La région du centre-ville de Shanghai est d'une grande étendue, divisée en 9 municipalités d'arrondissement avec une superficie totale de 610 Km², totalisant ainsi onze millions d'habitants (en 2008). Les projets de rénovation de quartiers anciens relevant des compétences des autorités municipales de chaque arrondissement, chacune de ces municipalités de district doit présenter ses zones à rénover à la Municipalité de Shanghai chaque année, et obtenir ainsi l'approbation respective du Comité municipal de la construction (*shi jianwei*, 市建委) et du Bureau municipal de la gestion immobilières et foncières (*shi fangdi ju*, 市房地局). Il incombe ensuite à chaque municipalité la responsabilité de la mise en œuvre de ces projets. Les projets de rénovation des zones Xiangyuan Lu et Gujia Lu font partie des mesures prises en 2001 par la Municipalité de Shanghai : « *Un nouveau Cycle de Rénovation de quartier ancien* » (*xin yilun jiuqu gaizao*, 新一轮旧区改造)⁴⁴ ; ils représentent deux des 307 projets arrêtés.

⁴⁴ En 1991, la municipalité de Shanghai décide de la démolition de maisons en danger totalisant 365 m² (surface de la construction) en fonction des recensements de différents quartiers, considérée alors comme le « *Premier cycle de rénovation de quartiers anciens* » (*diyilun jiuqu gaizao*, 第一轮旧区改造). À partir de 1996, les taxes sur l'utilisation des sols, les frais sur les formalités et la gérance sont réduits, annulés ou peuvent être différés – la terre peut donc être hypothéquée par le coût du relogement afin de séduire les promoteurs immobiliers. En 2001, la municipalité de Shanghai repère de nouveau des maisons en danger sur une superficie de 10 000 000 m², soit 307 parcelles qui deviennent le « *Nouveau cycle de rénovation de quartiers anciens* » (*xin yilun jiuqu gaizao*, 新一轮旧区改造). Les Projets Xiangyuan Lu et Gujia Lu situés dans la Vieille Ville, traités dans cette thèse, sont tous deux concernés par ce nouveau cycle. Fin juillet 2003, lorsque ces deux projets sont lancés, les projets de rénovation de 250 parcelles parmi les 307 comptabilisées ont déjà commencé.

1. La politique de rénovation des zones anciennes

En complément du « *Nouveau cycle de rénovation de quartiers anciens* », le Comité municipal de la construction, le Bureau municipal d'urbanisme (*shi guihua ju*, 市规划局), le Bureau municipal de l'immobilier, et le Bureau municipal des logements (*shi zhuzhai ju*, 市住宅局) publient ensemble en 2001 les « *Mesures concernant l'encouragement au relogement des habitants pour la mise en œuvre du nouveau cycle de rénovation de quartiers anciens* » (arrêté municipal sur la construction urbaine de Shanghai, Hu Jiancheng [2001] numéro 0068, « *arrêté 68* » en abrégé). De nouvelles mesures furent également appliquées, la « *responsabilité principale du gouvernement et des entreprises* » devient « *l'encouragement du gouvernement, la mise en œuvre par les entreprises et la participation des citoyens* » (article premier), ce qui signifie que la Municipalité ne va plus être directement impliquée dans ces projets de rénovation de quartiers anciens. Au niveau de l'organisation des relogements, les mesures de « *compensation principale par des biens immobiliers dans d'autres lieux* » ont été remplacées par des mesures « *d'encouragement de compensation réelle par des logements situés dans la même zone, accompagnés par d'autres compensations flexibles et modifiables* » (article premier), rendant ainsi possible une stratégie combinant parallèlement « *relogement financier* » (*huobi dongqian*, 货币动迁) et « *relogement immobilier* » (*shiwu dongqian*, 实物动迁)⁴⁵.

Mais le plus important est que l'arrêté 68 stipule : « *les zones de projets de rénovation qui ont été approuvés légalement peuvent se voir appliqué les mesures suivantes : annulation complète des droits de cession foncière⁴⁶ ; annulation des*

⁴⁵ En Chine, deux types de relogement sont possibles en tant que dédommagement d'un projet d'exploitation urbaine. Soit les ménages à reloger sont payés, soit ils sont relogés dans un nouvel appartement. Actuellement, le relogement est à la charge du promoteur du projet ; les ménages concernés ont le droit de choisir leur type de relogement.

⁴⁶ Droits de cession foncière. Son nom intégral est « droits de cession à l'utilisation des sols ». Avant 1988, les terres sont contrôlées et distribuées par l'État, sans valeur commerciale. En 1988, Shanghai est la première à mettre en pratique un

compensations aux destructions de biens publics, des frais de gestion du relogement, des frais de supervision de la qualité de travaux, et des frais liés au permis de construire et de planification des travaux ». En d'autres termes, en s'engageant dans ces projets de rénovations, le promoteur immobilier est exonéré de taxe sur les droits de cession foncière, et en guise de frais d'investissement foncier, il n'a seulement à sa charge que l'ensemble des compensations de déplacement et de relogement, à savoir tout ce qui concerne la mise en œuvre des travaux de relogements, les négociations pour chaque relogement au cas par cas, la mise à disposition des logements de compensation aux ménages relogés, ainsi que le paiement des compensations financières à ces ménages ; en contrepartie, elle n'aura pas à verser d'autres frais pour l'utilisation foncière du terrain concerné.

2. La désignation du maître d'œuvre des projets

Lors de la désignation de l'entreprise de promotion immobilière pour la mise en œuvre de ces projets de rénovation de quartiers anciens, il existe deux processus : la désignation officielle par la Municipalité, ou les appels d'offres. En général, pour des travaux de grande envergure – sur un terrain public central et important de la ville ou de trop grande ampleur pour qu'une quelconque entreprise privée n'ait les capacités de le prendre en charge – les pouvoirs publics (municipaux ou d'arrondissement) désignent une entreprise d'état pour la mise en œuvre. D'une part cela assure que l'État considère cette responsabilité comme priorité publique, exprimant ainsi sa volonté de s'assurer que les travaux de relogements sont effectués dans les intérêts des habitants ; d'autre part pour montrer l'exemple de l'État au secteur privé et ainsi

système de louage des terres en Chine ; celles-ci sont toujours propriété de l'État. L'entreprise qui exploite les sols doit payer des droits d'utilisation, limités à un certain nombre d'années. Ces taxes sont aussi appelés « prix de la terre ». Le nombre d'années d'utilisation varie selon l'utilisation des sols. Par exemple, les terrains à usage d'habitation représentent une période de 70 ans, ceux destinés au commerce 50 ans. Puisque que seulement 20 ans se sont écoulés jusqu'à nos jours, il n'existe encore pas d'explication claire sur le futur de ce système de louage une fois les échéances atteintes.

encourager les entreprises privées à participer à ce type de projets de rénovation des quartiers anciens. Dans le cas des terrains situés au centre-ville, même si les profits à long terme sont considérables, ces travaux impliquent le délogement d'une population importante, ainsi qu'un cadre normatif de construction urbaine imposé très particulier (comme la conservation de bâtiments historiques, la limite en hauteur des nouvelles constructions, etc.). Les premières phases de projets exigent donc un investissement considérable sur une très longue période, imposant un investissement colossal pour tout acteur intéressé, en plus de prendre des risques également très élevés. Cela rend la prise en charge de ces projets par une entreprise privée quasiment impossible. C'est pourquoi pour ce projet à la réalisation difficile, l'État désigne une entreprise immobilière publique pour réaliser les premières phases du projet, annonçant ainsi la responsabilité publique de l'État vis-à-vis du projet de rénovation, souhaitant par la même montrer l'exemple et encourager les acteurs du secteur privé. L'entreprise publique désignée pour la réalisation des premiers travaux est obligée d'accepter cette assignation de maître d'œuvre et promoteur du projet par la Municipalité ; elle investit la somme colossale requise pour ce projet grâce à ses fonds propres, sans une quelconque aide financière de l'État. Capital initial qu'elle doit générer du bénéfice tiré d'autres travaux effectués ailleurs. Toutefois, en tant qu'entreprise publique pour laquelle l'État se porte garant, elle dispose de réels avantages pour l'obtention de financements bancaires.

Pour les travaux moins importants impliquant une superficie plus petite, avec moins de difficultés de relogement, les Municipalités d'arrondissement choisissent plutôt d'émettre un appel d'offres sur la rénovation de quartiers anciens, pour ensuite désigner le vainqueur de l'appel d'offres comme maître d'œuvre. Dans le cas des deux zones concernées par la présente étude, la municipalité du district de Huangpu a commissionné l'entreprise publique Fuyue pour la zone Xiangyuan Lu, tandis que pour la zone Gujia Lu, l'entreprise privée Zheshang a été désignée comme maître

d'œuvre suite à un appel d'offres, illustrant bien dans les deux cas le processus de désignation du maître d'œuvre. Mais quel que soit le type d'entreprise désignée ici, la responsable de la mise en œuvre des projets doit signer, avec le Bureau de la gestion immobilières et foncières d'arrondissement, un « *contrat de cession du droit d'utilisation d'un terrain public de la Ville de Shanghai* », ce qui signifie que la Municipalité d'arrondissement demeure l'autorité responsable du projet, mais que l'entreprise de promotion immobilière est en charge de la mise en œuvre du projet. Dans ce contrat sont inclus les exigences et conditions élémentaires de planning urbain, telles que la fonction des terrains utilisés, le nombre d'habitants par mètre carré, etc.

Si l'on considère ce processus de décision des projets de rénovation de quartiers anciens, il est évident qu'il existe un transfert de la pression sociale générée par ceux-ci. Les travaux de délogement représentent la première étape préalable à ce type de projets, mais également l'étape la plus épineuse et la plus douloureuse, car ils impliquent un dialogue en face-à-face avec chacun des ménages concernés. Ils symbolisent la plus sensible des questions qui concernent la société au sein des quartiers anciens – La perte de la possession de leur logement au centre ville –, et peut exacerber certains conflits. Ce processus de décision des projets est en fait surtout un procédé à travers lequel la Municipalité de Shanghai transfère sa responsabilité envers ses citoyens vers la Municipalité d'arrondissement, laquelle va à son tour transférer cette même responsabilité vers le promoteur immobilier. Le gouvernement n'apparaît jamais vraiment directement durant la période des projets, mais conserve son rôle de décideur sur chacune de leurs étapes, maintenant ainsi son image de défenseur de l'équilibre social, et laissant à l'entreprise de promotion immobilière le risque de s'exposer à la plupart des obstacles sociaux du projet.

La désignation d'une entreprise publique pour entreprendre ces projets complexes par l'État a pour objectif principal d'attirer l'afflux du marché

d'investissements privés. À cause de sa grande densité d'habitations, rares ont été les entreprises de promotion immobilières volontairement attirées par ce terrain de la Vieille Ville, représentant un goulot d'étranglement dans la chaîne des projets de rénovation de quartiers anciens à Shanghai. L'arrivée de l'entreprise Zheshang sur la zone Gujia Lu, après décembre 2002, annonça les débuts parallèles de trois chantiers : les projets de rénovation de la Fu You Lu, du sud du Bund, et de la zone Xiangyuan Lu de la Vieille Ville. Les trois entreprises publiques de promotion immobilière encadrant ces projets ont signé en même temps avec la Municipalité du district de Huangpu, engendrant ainsi le plus grand chantier de rénovation jamais entrepris depuis le début de l'histoire de la Vieille Ville.

3. Portrait de deux entreprises de promotion immobilière

– l'entreprise Fuyue et l'entreprise Zheshang

3.1. L'entreprise publique Fuyue

L'entreprise Fuyue est un groupe important d'investissement immobilier actif dans l'investissement, la construction et la gestion d'infrastructures élémentaires, autorisée par la Municipalité de Shanghai. Depuis mai 2003, elle fût désignée par le Comité municipal de construction comme entreprise municipale sous contrôle et gestion dudit Comité, avec quatre pôles d'activités principaux : les ponts et chaussées, les infrastructures hydrauliques, l'environnement et la propriété foncière.

Le pôle « ponts et chaussées » comprend l'investissement, la réalisation et la gestion de l'ensemble des voies publiques de la ville, les ponts, tunnels et autres grandes infrastructures municipales. Le volet hydraulique comprend la responsabilité en approvisionnement d'eau courante, l'évacuation et le traitement des eaux usées. Ces missions comprennent donc les financements, la réalisation et la gestion de

l'approvisionnement et l'évacuation de l'eau sur l'ensemble des arrondissements du centre et de la périphérie de Shanghai. Le volet « environnement » concerne essentiellement la gestion des déchets quotidiens de la ville – nettoyage des lieux publics, services de ramassage et de transport de déchets, organisation et réalisation de travaux de protection environnementale – en plus de la planification, l'élaboration, le financement, la réalisation et la gestion des travaux de protection environnementale de la ville.

Le pôle « foncier » représente le pôle d'activités le moins important du groupe. Il a pour origine les activités liées aux projets de construction et de gestion des grands ensembles d'habitats, se limitant aux travaux d'infrastructure publiques, ainsi qu'aux activités de promotion immobilière comme la zone Xiangyuan Lu. Ses activités consiste principalement au travail de promotion immobilière sur l'ensemble des terrains publics, la rénovation de quartiers anciens, les travaux de protection du patrimoine historique, la construction de logements à loyers modérés et la gestion foncière. Depuis fin 2006, le chiffre d'affaires de ce pôle d'activités foncières représente 20,1 milliards de RMB et 2 millions de mètres carré de surface totale construite, ce qui en fait l'un des premiers groupes de promotion immobilière de Shanghai. Parmi ses travaux les plus importants figure le Nouveau Jiangwan Town (*xin jiangwan cheng*, 新江湾城), la zone Xiangyuan Lu de la Vieille Ville, les maisons particulières avec jardin de la Sinan Lu (思南路), qui font respectivement partie des travaux de développement des nouveaux districts satellites de la ville, de la rénovation de quartiers anciens et de la protection de patrimoine historique, et enfin des grands travaux d'ensemble d'habitats réservés pour les travaux publics d'infrastructure.

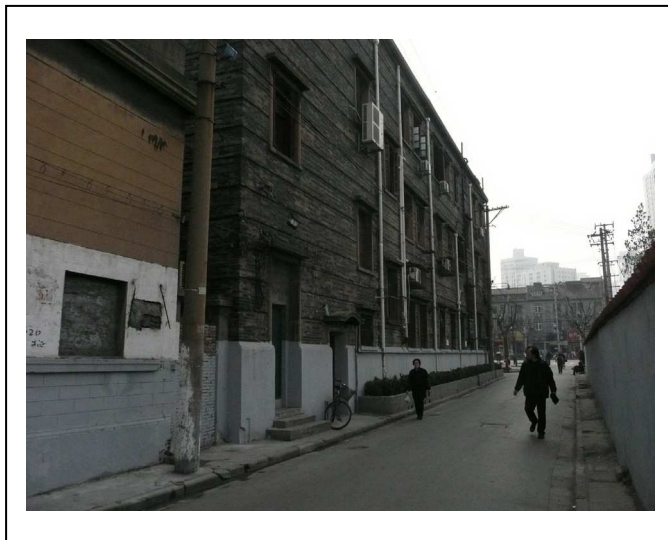
Le siège de l'entreprise Fuyue se trouve dans la zone du projet Xiangyuan Lu. C'est un immeuble ancien de trois étages préservé par le Plan de sauvegarde de la Vieille Ville ; l'ancienne demeure de la 3^{ème} épouse d'un cadre important du District

de Shanghai. Lors de sa réhabilitation en bureau, l'entreprise a conservé l'ambiance de cette vieille maison, telles que le parquet, les portes intérieures, l'ancien escalier, les vieilles photos, et le volume principal du bâtiment... Cela offre une image plus ou moins élégante et un arrière-goût de nostalgie à cette entreprise publique importante. L'entreprise a sciemment conservé une façade modeste, voire même discrète, pour cet immeuble : pas de nettoyage de la façade, aucun nom de l'entreprise sur la porte, une simple sonnette à la porte et une plaque de rue. Il est même difficile de le trouver, sauf à être bien guidé. De quoi a-t-elle peur ? Les habitants de la zone qui ne sont pas satisfaits de leurs compensations au délogement, peut-être ? En tant qu'entreprise publique importante, l'entreprise Fuyue a en fait bien hérité de cette caractéristique du grand entrepreneur chinois du début du XX^{ème} siècle qui consiste à « cacher sa richesse » (*bu lu fu*, 不露富). Le siège du Groupe Fuyue se situe dans le Nouveau Jiangwan Town, au sein d'un immeuble au style contemporain, entouré de verdure⁴⁷.

En tant qu'entreprise publique puissante, le PDG de l'entreprise est désigné par la Municipalité de Shanghai, là où les directeurs des différents services sont recrutés par l'entreprise. De solides expériences sont indispensables, et les diplômes du candidat sont considérés comme le plus important au cours du recrutement des dirigeants. Les deux directeurs que j'ai rencontrés, le directeur au délogement et le directeur général du projet Xiangyuan Lu, sont tous deux diplômés de grandes écoles chinoises, tout comme le chargé de mission de l'entreprise. Comme Bourdieu l'a dit : dans la société contemporaine, la position sociale d'un individu est tout autant déterminée par le diplôme dont il dispose que par la richesse économique dont il a pu hériter.

⁴⁷ Carnet de notes d'observation de l'auteur, le 20 mars 2007.

Photo 1 : Le siège de l'entreprise Fuyue dans la zone Xiangyuan Lu, une image discrète



Source : travaux de l'auteur

Figure 1 : Le plan du Nouveau Jiangwan Town, un grand projet urbain de la Municipalité de Shanghai, développé par l'entreprise Fuyue



Source : Entreprise Fuyue, « Shanghai xin jiangwan cheng guihua sheji fangan zhengji » (Collection de plans de masse du Nouveau Jiangwan Town à Shanghai), 2003.

3.2. L'entreprise privée Zheshang

L'entreprise Zheshang est un grand groupe d'investissement privé, actif dans le domaine des activités industrielles, éducatives et immobilières. Le président du groupe est actuellement un des membres de la treizième session du Conseil des représentants du peuple de Shanghai, le vice-président de la Fédération industrielle et commerciale de Shanghai, « *travailleur modèle* » (*laomo*, 劳模)⁴⁸ national, parmi les « dix jeunes les plus remarquables de l'année » (*shi da jiechu qingnian*, 十大杰出青年) de la dixième édition de Shanghai, le président de l'Association des métiers des câbles électriques de Shanghai, un personnage éminent au sein des grandes entreprises privées de Shanghai.

La fabrication industrielle est l'activité traditionnelle du groupe Zheshang, sa zone industrielle Zheshang, située dans le district Jing Shan en banlieue de la ville de Shanghai, œuvre principalement dans la fabrication et le développement de produits de câbles électriques, avec plusieurs dépôts de brevets à son actif. Après avoir atteint un niveau de rentabilité stable dans ses activités industrielles, l'entreprise a commencé à investir dans le milieu de l'éducation, établissant en 2000 l'école bilingue *Golden Apple (Pomme dorée)* de Shanghai, laquelle est aujourd'hui l'un des plus grands établissements scolaires privés de Shanghai.

Après avoir excellé dans les domaines industriels et éducatifs, le groupe a commencé à investir dans le domaine immobilier, essentiellement dans la réalisation de projets de bâtiments individuels ou des projets de petite superficie dans le domaine de l'architecture grand public, tels que le International Plaza Zheshang, l'Hôtel

⁴⁸ « Créé en 1950 pour servir d'exemple à la nation, ce prestigieux statut est conféré par une commission nationale placée sous l'autorité directe du Conseil des affaires d'État. Jusqu'ici, les lauréats avaient toujours été des ouvriers que distinguait leur zèle stakhanoviste, quelques inventions techniques ou un dévouement exceptionnel à leur tâche et au Parti. En 2005, trente entrepreneurs privés figurent parmi les 2997 « nominés » de la présélection. La proportion est modeste, mais la présence parmi ces héros du travail de milliardaires n'en représente pas moins un signal fort envoyé aux entrepreneurs, au Parti et à toute la société. »

Source : Page 336, Marie-Claire Bergère, *Capitalisme & capitalistes en chine, des origines à nos jours*, Perrin, 2007

International Zheshang. La zone Gujia Lu de la Vieille Ville est le premier projet du groupe dans le domaine de la promotion immobilière concernant l'intégralité d'un terrain urbain.

Le siège de l'entreprise Zheshang se situe près de la station de métro au nord de la zone, le long d'une rue commerciale rassemblant la plupart des *centres commerciaux* réputés. Il prend place dans un immeuble précieux de huit étages que l'entreprise a construit elle-même, dans un style architectural néo-renaissance. Du rez-de-chaussée au deuxième étage se trouvent des galeries commerciales, du troisième au septième se trouvent des bureaux à louer. En tant que propriétaire de cet immeuble, l'entreprise garde le huitième étage pour elle-même. Le « huit » signifie phonétiquement « la chance et la fortune » en chinois. En sortant de l'ascenseur au huitième étage, on se trouve dans une salle de réception gigantesque mais sans goût particulier. L'architecture intérieure est tout à fait pragmatique, sans aucune décoration prestigieuse, cela témoigne et renvoie au « pragmatisme » de cette entreprise d'origine de la province Zhejiang, une de ses caractéristiques. On peut par contre contempler un album photos de « l'Hôtel de Zhang » (la maison de M. Zhang, le PDG de l'entreprise) qui se trouve sur la table de réunion, dans la salle de conférences, afin de le montrer à tous lors de l'entrée dans la salle. Le dirigeant montre la prospérité de son entreprise à travers les meubles et les décorations occidentales luxueuses de sa maison : tout comme un salon français grand-bourgeois. Les personnes de la famille ne sont pas présentées dans les photos de cet album, ils ne s'agit donc pas d'entrer dans l'intimité de la famille ; le goût et le style de vie qu'on peut imaginer en voyant les photos de la maison du dirigeant deviennent une publicité pour l'entreprise⁴⁹.

⁴⁹ Carnet de notes d'observation de l'auteur, le 18 mars 2007.

Photo 2 : La zone industrielle Zheshang en banlieue de la ville de Shanghai



Source : site officiel de l'entreprise Zheshang

Photo 3 : Le siège de l'entreprise Zheshang, International Plaza Zheshang



Source : travaux de l'auteur

L'entreprise Zheshang est une entreprise de la province Zhejiang, une province réputée pour sa solidarité entre commerçants. Parmi eux se trouvent les « Wenzhou »⁵⁰, sans doute les plus représentatifs. Une sorte d'« entreprise familiale »

⁵⁰ Wenzhou est une ville portuaire située à 400 Km au sud de Shanghai, dans une des provinces les plus petites et les plus peuplées de Chine : le Zhejiang (44 millions d'habitants, dont 7 millions pour la région de Wenzhou et plus d'un million d'habitants dans la ville elle-même). On y parle une forme très particulière du wu. « Instrument traditionnel d'assistance mutuelle parmi les paysans ou le petit peuple urbain, la tontine est devenue l'un des principaux instruments de financement du secteur privé dans les provinces côtières, plus particulièrement au Zhejiang. Il existe toujours les difficultés d'accès au crédit officiel persistent, car la réforme bancaire s'avère difficile [à] achever. Les entreprises privées continuent de supporter les risques que suppose le financement informel et de se heurter aux limites qu'il impose ».

Source : Gilles Guiheux, *Grands entrepreneurs, grandes entreprises à Taïwan (1949-1990)*, Thèse en histoire et civilisations, EHESS, 1996

pousse à la solidarité, notamment par le recrutement de parents proches ou par les recommandations d'autres Wenzhou, de façon naturelle. Par rapport aux employés et aux directeurs cultivés des différents services de l'entreprise Fuyue, la scolarité n'est pas très importante au sein de Zheshang. L'entreprise possède toujours son facteur « humain » de petit commerçant de campagne : durant la réunion officielle chez eux, c'est souvent M. Chen, le directeur du projet Gujia Lu lui-même, qui sert le thé ou arrange les sièges, avec un sourire sincère permanent.

Ceux qui connaissent un peu les commerçants de Wenzhou ont entendu l'histoire légendaire de Zhang Wenrong. De la vente de T-shirts, de motos ou de cuivres usés à la promotion de l'éducation et à l'entrée dans l'exploitation immobilière en passant par l'établissement de sociétés, et de zones industrielles, il ne lui aura fallu que vingt ans.

En se souvenant de ces vingt années de lutte à Shanghai, Zhang Wenrong divise cette période en quatre étapes. Les premiers cinq ans constituent les débuts, dont l'objectif est de survivre : il lui faut obtenir l'identité Shanghaienne et acheter un appartement de trois pièces. À cette époque-là, il n'avait ni les moyens de loger dans un hôtel, ni les moyens de louer ou d'acheter une pièce. Il devait habiter dans une auberge. L'alimentation posait aussi des problèmes : on ne pouvait pas acheter de céréales sans une carte d'achat et un registre d'état civil. Il a donc pris la décision de maîtriser le dialecte de Shanghai et de s'habituer à son nouvel environnement avec optimisme. La deuxième époque de cinq ans est celle du développement. Il devient possible de louer ou d'acheter un appartement à Shanghai dans les années 1990, la carte d'achat des aliments est supprimée, Zhang Wenrong obtient un Hukou à Shanghai et son enfant peut entrer à l'école. D'un point de vue professionnel, les gens venus des autres provinces peuvent établir une entreprise à Shanghai, créer leur propre marque et développer leurs affaires. Lors la troisième période, son entreprise et ses affaires bien en mains, il s'élance dans la recherche d'une marque, de profits et de

cultures. Il recommence également ses études. Pendant la quatrième période, il pense à contribuer un peu plus à la société ; cet homme qui a passé des dizaines d'années dans les milieux commerciaux sait très bien que les profits à court terme dans l'immobilier sont provisoires, ceux dans l'industrie intermédiaires, et qu'il n'y a que l'éducation qui dure.

« Je décide d'une position qui m'est propre. Il me serait impossible d'agir comme LI Jiacheng ou BAO Yugang⁵¹, mais je peux maximiser ma valeur sociale. L'éducation m'aidera à réaliser mon rêve », a-t-il plusieurs fois répété aux media. Bien qu'ayant établi une zone industrielle à grande échelle, Zhang Wenrong s'intéresse plus à son école Golden Apple. Il établit le plus beau des campus, emploie les meilleurs enseignants et introduit les méthodes d'enseignement les plus avancées. De plus, il attache beaucoup d'attention aux détails. Si on lui demande son secret pour contrôler une entreprise, il répond par ces mots : avoir une séparation claire des responsabilités et agir de tous ses efforts. Il persiste à croire que si chacun fait son travail, tout va bien.

4. Les intentions originelles des promoteurs des deux projets

Dans le « Nouveau cycle de la rénovation urbaine », la mairie vise à résoudre le problème historique de la qualité des habitations dans les quartiers anciens et à transformer les quartiers anciens à l'aide des entreprises. Quant à ces dernières, malgré une envergure programmatique et des conditions de projet similaires, elles sont entrées sur ces zones pour des raisons et des intentions bien différentes. L'entreprise Fuyue se charge de la rénovation de la zone Xiangyuan Lu, non de sa propre volonté, mais par désignation de la mairie. Pour inciter à la participation de capitaux étrangers et d'entreprises privées dans la rénovation, la mairie de Shanghai

⁵¹ Les deux sont de grands entrepreneurs Hong Kongais.

assigne les projets principaux à certaines grandes entreprises d'État, projets qui sont également les plus complexes. L'entreprise Fuyue, en tant que grande entreprise d'État qui s'occupe de l'infrastructure urbaine et de l'exploitation immobilière, s'est fait un devoir d'y participer. En plus du Projet Xiangyuan Lu, elle était aussi désignée comme promoteur du plus grand terrain existant dans le « Nouveau cycle de la rénovation urbaine », celui de « Ping Liang ouest » (西平凉). Comme tous les autres promoteurs désignés comme grandes entreprises d'État, elle a pour tâche de résoudre le problème d'habitation dans le quartier ancien pour la Mairie. Son but majeur ne consiste donc pas en un quelconque profit puisque ses actions sont une représentation de la Mairie devant le public. Elle vise donc principalement à déménager les habitants de façon sûre et à bien les reloger.

Pour l'entreprise privée Zheshang, au contraire, sa participation à la rénovation de la Vieille Ville est une action initiée par le marché, et le droit d'exploitation est obtenu après concurrence avec d'autres entreprises. En tant qu'entreprise privée, elle a pour but avoué de réaliser des profits. Sous l'influence de la situation du marché de l'immobilier en 2003, les profits tirés d'un projet de rénovation laisse présager d'un futur radieux. L'entreprise privée Zheshang s'est occupée principalement de commerce dans les câbles électriques avant de se tourner vers l'immobilier. Après avoir obtenu des bénéfices économiques suffisants, l'entreprise se rapproche du domaine politique et, en se mettant à établir des écoles privées et à investir dans l'éducation, elle cherche aussi une certaine appréciation sociale. Un projet de rénovation de quartier ancien est lui-même très significatif d'une résolution des problèmes sociaux. Si l'entreprise s'investit dans le projet, c'est qu'en plus des profits économiques, elle comptait attirer l'attention du public et de la Mairie par la réussite de cette rénovation, afin de se procurer un atout politique et d'inaugurer un nouveau chemin vers le champ de l'exploitation immobilière.

Les conditions essentielles d'urbanisme sont décrites comme le fondement de la mise en œuvre dans les contrats d'utilisation des sols de chacun des deux projets. En 2003, les lois relatives à la protection des quartiers historiques n'étaient pas encore promulguées, c'est donc le plan de réglementation concerné qui définissait ces conditions, identiques aux deux projets. Les conditions d'alors stipulaient que les sols seraient essentiellement destinés à l'habitat, et que le COS des nouvelles habitations ne dépasserait pas 2,5 ; aucune demande de préserver certains bâtiments n'y était inscrite. En outre, d'après le règlement local, un COS de 2,5 était le plus élevé auquel une nouvelle habitation au centre-ville à Shanghai en 2003 pouvait prétendre. Autrement dit, et selon les conditions de ce contrat, la protection du patrimoine de la Vieille Ville ne faisait pas partie des conditions obligatoires, et la capacité d'exploitation était égale à celle des zones sans aucun contexte historique. La marge de profits était donc considérable en 2003, lorsque ces deux entreprises signent leurs contrats d'utilisation des sols avec le district de Huangpu. Au fil du temps, les décalages entre les nouvelles politiques urbaines et ces anciennes conditions d'urbanisme très favorables représentent les bases qui dirigent les interactions entre entreprises et gouvernement.

Conclusion de la première partie

Dans cette partie, je pars d'une introduction sur l'histoire et le statu quo du quartier où se trouvent les deux zones de notre thèse – la Vieille Ville de Shanghai – et illustre l'ambiance générale du décor de ces deux projets de rénovation urbaine aux lecteurs. La Vieille Ville est un quartier paradoxal. Il est le berceau de la Shanghai moderne, mais oublié après l'apparition des concessions. Jusqu'à présent, il représente les bas-fonds où s'accumulent les populations sans emploi, celles qui viennent des autres provinces et les vieux solitaires, avec une forte densité de vieilles maisons sans dispositif sanitaire indépendant. Cependant, cas unique dans le centre-ville de Shanghai, son histoire d'avant que la ville ne devienne une métropole se reflète dans son réseau routier, basé sur les fleuves et les rivières. Les routes circulaires construites après la démolition des murailles séparent ce quartier des autres quartiers du centre-ville : bien que les murailles aient été démolies au début du XX^{ème} siècle, la Vieille Ville semble être une « île isolée » qui ne s'accorde pas avec les quartiers modernes situés autour. Ses rues denses et sombres, abritent une atmosphère de village unique à ce quartier qui risque de disparaître avec la rénovation.

Il n'est pas rare de voir deux projets de rénovations s'effectuer simultanément de part et d'autre d'une même rue dans la Vieille Ville. En effet, la décrépitude de ce quartier est telle une cicatrice dans le centre-ville. Depuis des dizaines d'années, les différents gouvernements espèrent toujours rénover les vieilles maisons de ce quartier. Mais la densité de sa population rend cette tâche difficile. Une des raisons principales est que jusqu'aujourd'hui, les projets de rénovation à Shanghai étaient offerts au marché investi par les promoteurs, mais la pression de l'investissement dans le relogement leur fait peur, si bien qu'ils n'osent pas y participer. Le projet Xiangyuan Lu est exploité par une grande entreprise publique (Fuyue) désignée par le gouvernement. Cette désignation reflète l'objectif du gouvernement d'attirer les fonds

du marché vers les projets de rénovation de ces vieilles zones, prenant exemple sur les grandes entreprises publiques.

L'obtention du projet Gujia Lu par l'entreprise privée Zheshang est volontaire. D'une part, il confirme l'efficacité du rôle de modèle joué par les entreprises publique. D'autre part, il reflète la poursuite politique des entreprises privées. Bien qu'il existe des risques dans la rénovation des quartiers anciens, pour une entreprise privée qui a accumulé une forte puissance dans d'autres domaines, cette participation vise à obtenir une appréciation politique et ainsi élargir l'influence personnelle du patron au sein de la société à Shanghai, ce n'est pas qu'un simple profit économique.

**Deuxième partie : Les rapports de force
au cours d'un projet de rénovation de
quartier ancien**

Pierre Bourdieu, sur les pas d'autres sociologues, définit la société comme une imbrication de champs : champ économique, culturel, artistique, sportif, religieux, etc. Chaque champ est organisé selon sa logique propre, déterminée par la spécificité des enjeux et des atouts que l'on peut y faire valoir. Les interactions se structurent donc en fonction des atouts et des ressources que chacun des agents mobilise ou, pour reprendre les catégories construites par Bourdieu, en fonction de son capital, qu'il soit *économique, culturel, social* ou *symbolique*. Pour lui, plus qu'aucun autre champ, le champ économique est habité par l'État qui contribue, à chaque moment, à son existence et à sa persistance, mais aussi à la structure des rapports de force qui le caractérise. « Cela notamment à travers les différentes 'politiques' plus ou moins circonstanciées qu'il met en œuvre conjoncturellement et, plus profondément, à travers les effets structureaux qu'exercent les lois budgétaires, les dépenses d'infrastructure, notamment dans le domaine des transports, de l'énergie, du logement, des télécommunications, la (dé)fiscalisation de l'investissement, le contrôle des moyens de paiement et du crédit, la formation de la main-d'œuvre et la régulation de l'immigration, la définition et l'imposition des règles du jeu économique comme le contrat de travail, autant d'interventions publiques qui font du champ bureaucratique un stimulateur macro-économique contribuant à assurer la stabilité et la prévisibilité du champ économique. »⁵²

Si l'on considère la rénovation des quartiers anciens en tant que champ économique – production de logements, le rôle central de l'État au cours du projet est évident. Le gouvernement municipal initie un projet de rénovation urbaine accompagnant l'application d'une série de réglementations, telles que la politique de la gratuité de l'utilisation des sols et la réglementation sur la protection du patrimoine, etc. Il est évident que c'est l'État qui définit « les règles du jeu ». Mais s'arrêter là

⁵² Page 25, Pierre Bourdieu, *Les structures sociales de l'économie*, Éditions du Seuil, 2000

semble peut-être trop simple ; nous risquons de nier toutes les autres forces sociales. Comme Bourdieu le propose, à la suite de Max Weber, les sociétés ne se structurent pas seulement à partir de logiques économiques. Il faut ajouter au capital économique le capital culturel, social et symbolique.⁵³ Dans cette partie, j'essaie d'analyser comment les différents acteurs du projet, à savoir le gouvernement, les promoteurs, les urbanistes et les habitants, accumulent chacun ces capitaux comme ressources sociales qui leurs permettent d'obtenir des avantages et de jouer dans ce champ de la rénovation urbaine.

⁵³ Source : [en ligne] [fr.wikipedia.org/wiki/Pierre_Bourdieu#Hiérarchisation_et_constitution_des_groupes_sociaux](https://fr.wikipedia.org/wiki/Pierre_Bourdieu#Hi%C3%A9rarchisation_et_constitution_des_groupes_sociaux)

Chapitre 3. Différents acteurs

du projet de rénovation d'un quartier ancien

Après avoir brossé les portraits des deux entreprises impliquées, et avant d'analyser les rapports entre le gouvernement, les promoteurs, les urbanistes et les habitants, il est indispensable de comprendre les conditions fondamentales menant à la mise en œuvre d'un projet de rénovation urbaine.

1. La répartition des différents acteurs dans le délogement

Les acteurs principaux dans un projet de rénovation de quartier ancien à Shanghai sont : le gouvernement, le promoteur, le Bureau de médiation au délogement, la Société de délogement, le Comité de résidents et les habitants déplacés. Par rapport à la rénovation urbaine française ou occidentale, trois acteurs parmi les six reflètent la particularité du système chinois : le Bureau de médiation au délogement, la Société de délogement et le Comité de résidents

1.1. Le gouvernement (de la ville et d'arrondissement)

Il faut tout d'abord mentionner ici le mode de gestion urbaine du « gouvernement à deux échelons » (*liangji zhengfu*, 两级政府) de Shanghai⁵⁴. À la suite de la réforme et de l'ouverture, afin de stimuler l'enthousiasme des gouvernements à différents niveaux, d'améliorer leur efficacité et d'accélérer le développement économique de Shanghai, le gouvernement municipal cède ses pouvoirs de gestion aux gouvernements d'arrondissement et du bourg, y compris les pouvoirs de concession des terres, de planification urbaine et de gouvernance de la

⁵⁴ Sur *Liangji zhengfu*, voir Lin Li (2005), *Xiandaihua guocheng zhong de chengshi guihua maodun jiqi zhili, Yi Shanghai shi jie jue chengshi guihua wenti weili* (Solution des problèmes d'aménagement durant la modernisation urbaine, le cas de Shanghai), Mémoire de master, Shanghai, l'Université de Fudan.

construction. Dans le domaine de la planification urbaine, il est décidé que le gouvernement municipal s'occuperait du *Schéma directeur* et que les gouvernements d'arrondissement et du bourg s'occuperaient de la *planification détaillée*. Cette pratique de « simplification des affaires politiques et concession des pouvoirs » est explicitée par des dossiers gouvernementaux en mai 1992. En 1995, avec l'approbation de l'assemblée populaire municipale, est promulgué le « *Règlement sur la planification urbaine de Shanghai* », les concessions du pouvoir permettant les modifications apportées. À compter de cette période, mis à part des projets situés dans les secteurs importants – quartiers historiques protégés, par exemple, qui sont pour la plupart des projets d'exploitation urbaine, les permis de construire sont examinés par le Bureau d'urbanisme d'arrondissement et du bourg, comptabilisant 85 % des demandes. En parallèle, la rédaction de la planification des zones ordinaires est réalisée par le gouvernement de district et du bourg, examinée ensuite par le Bureau municipal d'urbanisme. Le *Schéma directeur*, les planifications détaillées des secteurs importants, l'organisation des transports en communs et l'aménagement des voiries sont toujours contrôlés par le Bureau municipal d'urbanisme. Les pouvoirs de planification des arrondissements diffèrent les uns des autres. Certains possèdent plus de droits, tels que ceux se trouvant en banlieue ; certains sont limités par le gouvernement municipal, tels que Huangpu et Luwan qui se trouvent au centre-ville.

La concession du pouvoir stimule l'enthousiasme de différents départements dans les gouvernements d'arrondissement et du bourg. D'après les statistiques, la construction urbaine de Shanghai a atteint un niveau sans précédent dans les années 1990. Le volume de la construction des projets approuvés en 1996 est de 37 millions de mètres carré en comparaison avec les 9,7 millions de 1986.

Dans le système d'administration du « *gouvernement à deux échelons* » de Shanghai, le gouvernement municipal transfère la fonction directrice du délogement

aux gouvernements d'arrondissement. Selon l'article 111⁵⁵, « *le Bureau municipal de la gestion immobilière et foncière (shi fangdi ju, 市房地局) de Shanghai dirige et surveille le travail du délogement de la ville. Le Bureau de la gestion immobilière et foncière d'arrondissement réalise la surveillance du délogement dans sa propre circonscription administrative, sous la régie du Bureau municipal de la gestion immobilière et foncière.* » (article 6), « *Le Bureau de la gestion immobilière et foncière d'arrondissement ne peut ni exécuter le délogement, ni exécuter le délogement par délégation.* » (article 17). D'après les clauses législatives, le gouvernement joue un rôle de gérant au cours du délogement, mais il n'intervient pas directement dans l'exécution réelle du processus.

Le gouvernement de district ou le Bureau de la gestion immobilière et foncière d'arrondissement dresse le plan de rénovation des quartiers anciens et accorde son soutien politique aux projets de rénovation situés dans ce cadre en ordonnant, par exemple, les opérations de délogement. Pourtant le gouvernement ne finance pas directement ces projets et n'accorde pas de droits particuliers à l'entreprise qui exécute les délogements. Mis à part les règles de planification urbaine, le gouvernement n'a pas d'exigence spéciale vis-a-vis des indices sociaux des quartiers anciens. Par conséquent, le promoteur doit mener le délogement et la construction en s'appuyant sur ses propres fonds d'une part, et donc équilibrer son budget. D'autre part, bien que le gouvernement de district ait transmis la tâche de rénovation des quartiers anciens à une entreprise immobilière, il n'établit pas de stratégies de développement social corrélatives à chaque zone rénovée. Aucune mesure n'est prise afin de contre-balancer l'effet négatif que le promoteur exerce sur les intérêts sociaux locaux, par exemple en limitant sa recherche du profit maximal.

⁵⁵ Voir L'enjeu de la rénovation des quartiers anciens.

Au sein du projet de rénovation des quartiers anciens, le degré de coordination du gouvernement de district exerce une influence fondamentale sur le processus de délogement, particulièrement en provenance du Comité de résidents. « *Dix paroles de l'entrepreneur de la société de délogement ne valent pas une parole de la personne du Comité de résidents. Sans la participation des cadres membres du Parti du Comité de résidents, le délogement de l'Exposition Universelle ne serait pas si propice.* » Dit franchement la secrétaire adjointe Zhai Juan de la branche du Parti de la société de délogement de Pudong, qui prend part au délogement de l'Exposition Universelle 2010 à Shanghai.⁵⁶ Tout cela explique aussi pourquoi les habitants à déloger pensent encore que le délogement relève du gouvernement et que la société de délogement n'est que l'exécuteur de l'orientation politique que le gouvernement a établi, bien que le gouvernement soit passé du rôle de réalisateur à celui de gérant des délogements suite à la réforme du système de logement. En dépit du projet commercial qu'exécute le promoteur privé qu'est l'entreprise Zheshang, les habitants persistent à croire que le promoteur ne fait qu'apparaître sur le devant de la scène, mais que, en coulisses, le directeur reste toujours le gouvernement.

1.2. Le promoteur

Le deuxième acteur est le promoteur, l'exécutant du projet de rénovation. La commercialisation de la construction et de la répartition des habitations, le passage au système de mise en place d'une compensation au délogement, et du système de concession des terres, tout cela s'est passé en une dizaine d'années de la fin du XX^{ème} au début du XXI^{ème} siècle. Le gouvernement s'est retiré du rôle de maître d'œuvre dans la rénovation des quartiers anciens. En obtenant le droit d'exploitation des terres par l'accord signé avec le gouvernement de district, le promoteur devient le maître

⁵⁶ Du Jiong (éd) (2006), *Fasheng zai Pudong shibo dadongqian de baige gushi* (Cent histoires du relogement au district de Pudong pour l'Exposition Universelle 2010 de Shanghai), Shanghai, Shanghai kexue jishu chubanshe.

d'œuvre de la rénovation des quartiers anciens et en même temps l'exécutant du délogement.

Après la signature du contrat d'utilisation des sols entre le promoteur et le gouvernement de district, il n'existe pas de différence fondamentale en ce qui concerne le processus de projet et les moyens de délogement, qu'il s'agisse d'une entreprise publique ou privée. La rénovation de quartiers anciens ne diffère même pas de l'exploitation d'un terrain ordinaire de la ville : toutes deux sont exploitées selon les règles du marché à travers le délogement total. La spécificité des projets de délogement réside dans le fait que le promoteur verse les fonds du délogement, réunit les moyens en logement pour les relogements et établit le plan de délogement. La négociation avec chaque famille à propos de la compensation au délogement est exécutée par la société de délogement que le promoteur commissionne.

1.3. Le Bureau de médiation au délogement

Le Bureau de médiation au délogement est un organisme particulier du système de rénovation urbaine à Shanghai. L'existence de cet établissement dépend principalement de l'échelle du terrain à rénover et de l'importance quantitative du projet de rénovation urbaine. C'est le cas de la Vieille Ville de Shanghai, où se regroupent deux projets de rénovation de quartier ancien, celui de Xiangyuan Lu et de Gujia Lu, chacun concernant un terrain d'une dizaine hectares. C'est pourquoi un organisme de médiation provisoire entre le gouvernement de district, le promoteur, et la société de délogement est indispensable sur place, dans le but de représenter le gouvernement de district et de coordonner les affaires quotidiennes entre les trois parties. Le Bureau de médiation au délogement est un établissement de coordination du gouvernement de district par lequel les politiques et les directions du gouvernement sont transmises à la société de délogement. Bien qu'il n'assiste pas au travail concret du délogement, il prend part à la formulation de la politique de délogement de la zone, en coopérant par exemple avec le promoteur et en l'aidant à déterminer la limite maximale de l'indemnisation au délogement.

Dans les zones où se concentrent des projets de rénovation de quartiers anciens, le gouvernement du district de Huangpu institue des Bureaux de médiation du délogement. Dans la Vieille Ville et ses environs, nous pouvons en trouver trois : ceux de Laoxi men, Dongjia du et de la Vieille Ville, issus directement du Bureau du délogement d'arrondissement. Les promoteurs de chaque zone sont reliés au Bureau de médiation au délogement correspondant. Celui de la Vieille Ville s'occupe des zones de Xiangyuan Lu et Gujia Lu. Le personnel du Bureau de médiation provient de tous les services du gouvernement de district. Les salaires sont en partie versés par les unités de travail d'origine, le reste provenant des subventions que le Bureau de médiation obtient du promoteur. Ainsi, les contacts du Bureau de médiation ne

possèdent pas forcément d'expérience dans le secteur du délogement ou de la rénovation urbaine, mais la plupart d'entre eux travaillent dans l'administration. Les frais de fonctionnement du Bureau de médiation viennent des fonds de gestion fournis par les deux promoteurs.

M. Li, mon contact sur le Projet Gujia Lu n'a pas pu entrer à l'université à cause de son orientation politique lorsqu'il était jeune. À cette époque, bon nombre de jeunes issus d'une bonne classe politique sont une minorité à intégrer l'université. Ils sont aujourd'hui des dirigeants au sein de nombreuses professions ou des professeurs des universités, y compris l'ancien camarade de lycée de M. Li, le professeur Xia qui est aujourd'hui professeur à l'Université de Tongji et Directeur adjoint de l'Institut de projet urbain de Tongji. M. Li dit que les jeunes d'aujourd'hui ne peuvent pas comprendre le désir d'aller à l'université de sa génération. Ne pouvant pas faire d'études universitaires, il a étudié pendant quelques années à l'école normale spécialisée. C'est par hasard qu'il est venu à travailler dans le délogement. Il était auparavant chef d'équipe des autobus. En 1995, les travaux de la rue Fuyou, dans la Vieille Ville, ont besoin de personnel. Il s'engage donc dans ce métier voilà une dizaine d'années sur la recommandation d'un proche. Des travaux de la rue Fuyou au délogement du parc de la Vieille Ville, en passant par le Projet Gujia Lu, il travaillera toujours sur les projets de délogement de la Vieille Ville. Il reprend : *« Les travailleurs de la première phase (c'est-à-dire la phase de délogement) du projet de rénovation de quartiers anciens sont ceux qui souffrent le plus car ils ont affaires à la population. Quant aux étapes de construction et de vente qui suivent, on peut les contrôler nous-mêmes ; c'est beaucoup plus simple. Pourtant, le délogement constitue la première étape du projet, dès qu'on aperçoit les premiers fruits du projet, les travailleurs du délogement sont déjà partis pour d'autres zones. Ils restent toujours dans l'ombre. »*

M. Li déduit de sa propre expérience qu'au cours des travaux de la rue Fuyou, si le problème du délogement était plus facile à traiter qu'à présent, c'est que le décalage entre riches et pauvres n'était alors pas si important et que les habitants avaient une meilleure mentalité : ils n'exigeaient pas autant pour leur délogement. Une autre raison institutionnelle importante est l'encouragement de la compensation financière, politique préconisée ces dernières dizaines d'années. À l'époque des travaux de la rue Fuyou, la compensation se faisait en général sous forme d'un logement où réaménager. Il n'existait donc pas de marchandages interminables tels que ceux institués par les compensations financières⁵⁷.

1.4. La société de délogement

La société de délogement est l'acteur le plus spécial d'un système de rénovation urbaine chinoise. Le titre de *société de délogement* signifie que l'activité principale de la société est celui de délogement : la négociation pour le délogement n'est pas pratiquée par le promoteur lui-même, mais déléguée à la société de délogement.

La société de délogement est le terme populaire de « *l'unité de délogement* » qui « *a obtenu le certificat de qualification pour le délogement et la démolition. Elle accepte la délégation du démolisseur (le promoteur), mobilise dans le cadre agréé du délogement ceux qui doivent être déplacés et emménagés, organise la signature de l'accord de compensation et réalise la compensation selon l'accord.* » (*Méthodologie de gestion du délogement de la ville de Shanghai, janvier 2002, article 3*)

Comme je l'ai montré plus haut, la négociation et la réalisation du délogement est en fait un acte commercial. La société de délogement commissionnée par le promoteur s'occupe concrètement de la négociation avec les habitants jusqu'à la

⁵⁷ Entretien avec Monsieur Li, Contact sur le Projet Gujia Lu du Bureau de médiation au délogement de la Vieille Ville, le 23 janvier 2006 et le 18 mars 2007.

démolition de leur logement⁵⁸. Avant cela, la société de délogement doit être choisie à l'issue d'un appel d'offres public. Le promoteur fixe une limite maximale du prix de délogement en-dessous de laquelle la société de délogement jouit d'une liberté de négociation, tout en respectant le principe du moindre coût. Le promoteur n'intervient normalement pas, à moins que la négociation avec les habitants ne puissent pas aboutir à un montant inférieur à cette limite. Dans ce cas, la société de délogement demandera son avis au promoteur et le prix final du délogement sera conclut conjointement.

La création d'une « *unité de délogement* » doit satisfaire aux conditions suivantes (*Méthodologie de gestion du délogement de la ville de Shanghai, janvier 2002, article 4*) :

- Administration (le Bureau d'arrondissement de la gestion immobilière et foncière) soustraite à l'institué ;

- Elle dispose de son propre nom, son propre établissement d'organisation, sa propre sphère d'affaire et une adresse de bureaux fixe ;

- Les fonds d'inscription d'une unité dont l'activité exclusive est le délogement ne sont pas inférieurs à 10 millions de RMB (5 millions dans les districts péri-urbains), ceux d'une unité de délogement aux activités mixtes ne dépasse pas 50 millions de RMB (20 millions dans les districts sur urbains).

- Elle peut assumer indépendamment sa propre responsabilité civile ;

- Elle rassemble au moins trois postes affiliés à la technologie, à la finance et à la gestion financière. Tous les trois possèdent un certificat professionnel ;

⁵⁸ Une fois qu'un accord de délogement est signé entre le promoteur et la famille à déloger, le travail de négociation par la société de délogement est terminé. La société de délogement va ensuite assigner une *équipe de démolition* à la destruction du bâtiment une fois les habitants déménagés. Les travailleurs de l'équipe de démolition sont dans la plupart des cas des populations migrantes..

- Elle possède au moins un effectif de trente travailleurs possédant leur « *certificat de travailleur au délogement de la ville de Shanghai* »⁵⁹ (minimum de dix travailleurs dans les districts péri-urbains) ;

- L'unité de délogement n'accepte pas l'investissement de fonds personnels dans les activités de délogement.

Au regard de ces conditions d'établissement, la société de délogement est indépendante mais sa constitution doit être encore « *consentie par l'organisme compétent supérieur* », en outre, elle « *ne peut pas recevoir de fonds personnels dans les activités de délogement* ». Qui plus est, « *l'unité de délogement délègue par délégation et prélève des frais de services, n'ayant pas le profit pour finalité* ». (*Méthodologie de gestion du délogement de la ville de Shanghai, janvier 2002, article 3*) Il convient de dire que la société de délogement est une société spéciale qui est à la fois soutenue et limitée par l'administration.

Lors du premier cycle de rénovation de quartier ancien dans les années 1990, le gouvernement rédige le plan de rénovation, exécute le délogement et organise la construction ; le délogement est alors directement réalisé par les services internes du gouvernement. Bien que dans un nouveau cycle de rénovation de quartiers anciens, le rôle du gouvernement étant passé de maître d'œuvre à gérant, et le délogement étant assumé par une société de délogement sous la forme d'une société, les habitants considèrent toujours que le délogement provient du gouvernement et qu'il se déroule dans un contexte gouvernemental. En réalité, la société de délogement est une évolution du service de la construction et la gestion d'immobilier gouvernemental – Bureau de gestion des logements, Entreprise publique de la construction des logements, etc. La raison en est bien simple : ces services sont les premiers à toucher

⁵⁹ Le « *certificat de travailleur au délogement de la ville de Shanghai* » est délivré par le Bureau municipal de la gestion immobilière et foncière dans le but de normaliser le travail de délogement. Il existe à Shanghai depuis 1994. Pour obtenir ce certificat, il existe un concours organisé par le Bureau d'arrondissement de la gestion immobilière et foncière faisant suite à une formation préalable de deux semaines.

le marché de l'immobilier, et comme ils étaient tous des services gouvernementaux en charge de la construction et de la distribution de logement public avant la réforme du système de logement, on peut dire au regard des origines de la société qu'elle est reliée au département gouvernemental de l'immobilier par une myriade de fils invisibles.

Il y a deux formes de sociétés de délogement. L'une est une filiale sous l'égide d'un Groupe – dans la plupart des cas une entreprise publique -- qui a souvent pour activité principale l'exploitation de ressources immobilières et possède sa propre équipe de délogement. Cette forme est optimum d'un point de vue de la collaboration et favorise un développement propice à toutes les démarches du projet exploité. L'Entreprise immobilière du district de Huangpu a par exemple un service d'exploitation au sein de son Groupe, ainsi qu'un service de financement, la direction s'occupant de l'achat des matériaux de construction et de la société de délogement. À moins que la construction ne soit sous-traitée, toutes les étapes sont contrôlées depuis l'intérieur du Groupe. L'autre forme de société de délogement ne s'occupe que du délogement. Ce genre de société est souvent dérivée d'un Groupe principal, ou ce dernier gérant mal cette société, le délogement devient au final l'activité principale de ce Groupe⁶⁰.

La société de délogement est une société indépendante, mais le personnel de l'entreprise est seulement constitué de rôles clés tels que le directeur de la société, le directeur du projet de délogement et le directeur des finances. Ces personnes-là sont principalement issues des origines de la société de délogement : les services immobiliers gouvernementaux. Les employés en charge du délogement qui sont confrontés aux habitants et négocient avec eux sur place sont tous recrutés en dehors. Ils possèdent un certificat professionnel et font souvent la navette entre différentes

⁶⁰ Entretien avec Monsieur Li, Contact sur Projet Gujialu du Bureau de médiation au délogement de la Vieille Ville, le 18 mars 2007.

sociétés de délogement, pourvu que les affaires marchent. Étant travailleur à profession libérale, leur salaire est composé du salaire basique et d'un intéressement sur le chiffre d'affaire. Le directeur de la société de délogement a très bien conscience de la compétence de ces travailleurs au délogement : « En fait, le travail de délogement ne s'apprend pas. Quelqu'un est né pour ça. Il sait très bien parler et agit sagement. La politique est stationnaire, on acquiert un savoir-faire après avoir été dirigé par des travailleurs expérimentés. » M. Li, du Bureau de médiation au délogement de la Vieille Ville dit ainsi : « Le travailleur ne peut pas se rendre au domicile des habitants tout seul ; il faut deux partenaires. C'est la règle. Deux personnes par groupe et un groupe s'occupant du déplacement de quinze à vingt familles. Par exemple, si la société de délogement entreprend de déménager 500 ménages, il lui faudra donc 25 groupes en mission simultanément. Après une certaine durée, les ménages à déplacer diminuent, et il faut donc diminuer le nombre de travailleurs en ne gardant que les compétents, les autres partiront vers d'autres sociétés de délogement. » Au cours d'un travail de délogement, les horaires de travail de la société de délogement vont de 11 heures du matin à 8-9 heures du soir. Les employés sont mobilisés dans l'opération de porte-à-porte. Avant 11 heures du matin, les habitants ne sont pas levés ou sont déjà partis, il vaut donc mieux éviter ces heures. En revanche, il est plus probable que les habitants seront chez eux après dîner⁶¹.

À cause d'une norme difficile à établir, négocier avec les habitants constitue le noyau du travail de délogement. Les zones Xiangyuan Lu et Gujia Lu sont deux grands projets qui touchent des milliers d'habitants, et dont la mission de délogement est assumée conjointement par onze sociétés de délogement. Celles-ci s'installent sur place et partagent leurs bureaux au sein d'un bâtiment provisoire avec le Bureau de médiation. Il n'est pas facile pour le Bureau de médiation d'organiser les travaux de

⁶¹ Entretien avec Monsieur Li, Contact sur Projet Gujialu du Bureau de médiation au délogement de la Vieille Ville, le 12 février 2006.

onze sociétés ; il lui manque en fait un programme clair, les tâches de ces sociétés étant assignées aux deux zones. Au fil du temps, le nombre de sociétés de délogement diminue selon le nombre de familles à déplacer restant. En janvier 2006, lors de mon stage dans le Comité de résidents Zhaofang, il reste encore six sociétés de délogement au sein de la zone Gujia Lu, même malgré l'interruption du projet à ce moment la⁶².

Au cours de la négociation, la coopération des services administratifs gouvernementaux ou la coordination des comités du quartier est indispensable. Les employés de ces services administratifs sont familiers avec les habitants de leur circonscription et ont donc une connaissance approfondie de cette population. Sans leur coopération avec la société de délogement, les négociations seraient difficiles à mener. Quant au projet de rénovation de quartier ancien, le gouvernement de district demande au Comité de résidents de coopérer aux actions de délogement par des moyens administratifs, ce qui constitue un soutien administratif supplémentaire au projet de rénovation.

Aujourd'hui, dans un contexte stagnant de l'exploitation immobilière du centre-ville de Shanghai, les affaires des sociétés de délogement sont sensiblement réduites. De manière à remporter des parts de marché, ou afin d'affirmer leur capacité à déloger, les sociétés de délogement apportent leurs propres fonds à l'indemnité de délogement des promoteurs, co-assument avec les promoteurs les risques liés au délogement, et récupèrent les fonds lorsque le délogement est achevé. De plus, en s'appuyant sur leurs propres relations interpersonnelles, certaines grandes sociétés de délogement exercent une pression sur le gouvernement de district. Bien que le délogement soit un acte de contrat entre la société de délogement et le promoteur, le tout sous la forme d'appel d'offre public, les missions de délogement de chaque

⁶² Carnet de notes d'observation de l'auteur, le 20 janvier 2006.

arrondissement incombe au final principalement à quelques sociétés de délogement qui entretiennent une relation intime avec le gouvernement de district. Cela renforce l'image d'une coalition entre les sociétés de délogement et le gouvernement de district, et renforce l'aspect « *gouvernemental* » du délogement.

1.5. Le Comité de résidents

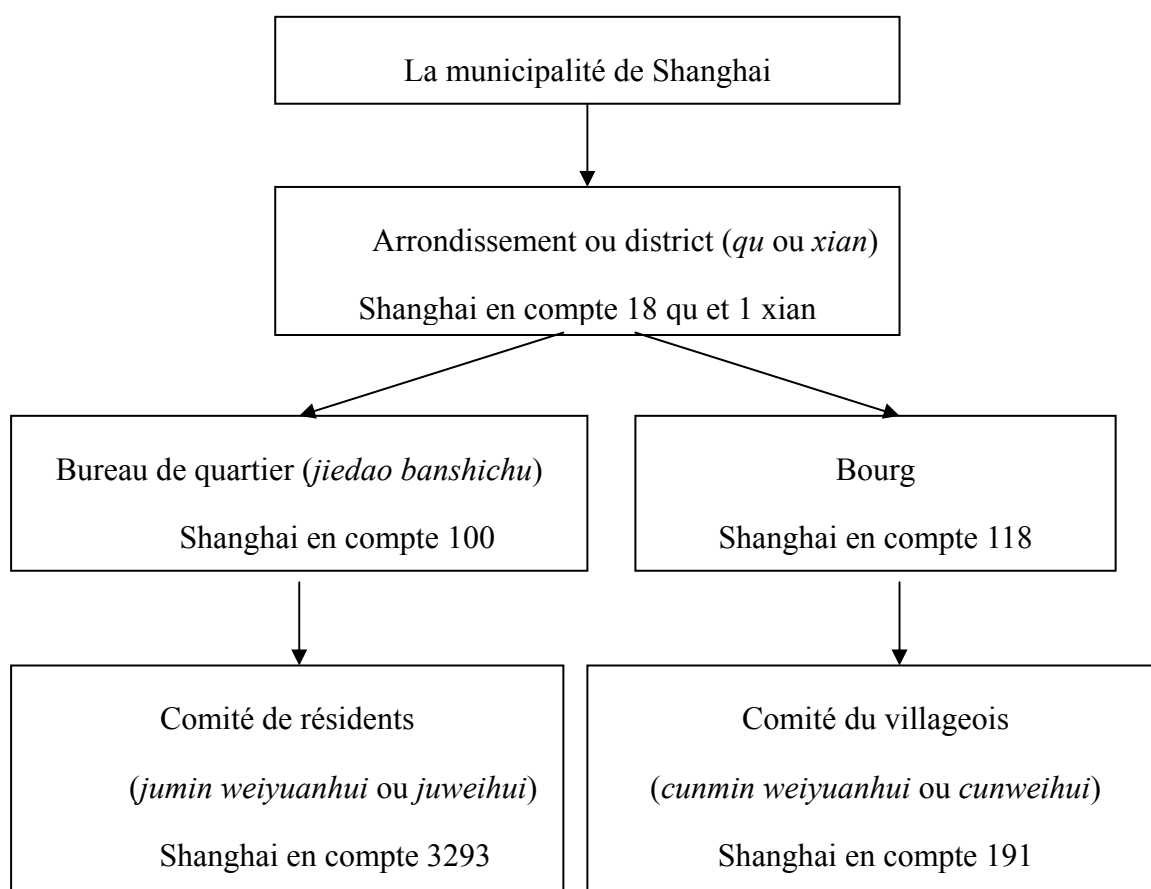
Le Comité de résidents (*juweihui* ou *jumin weiyuanhui*, 居委会) joue un rôle extrêmement important au cours du délogement. Sans l'intervention de ce comité, le délogement des milliers de familles – cas du projet Xiangyuan Lu – ne pourrait jamais aboutir. Le « *Comité de résidents* » est une « *commission pour les habitants* », une organisation autonome des masses populaires établie en 1952, après la fondation de la Chine nouvelle. Il a pour nature un caractère social, pourtant dépassé par deux aspects : *sa position* et *sa fonction*. Il est devenu le médiateur des échanges entre le gouvernement et les habitants de groupes communautaires. Le Comité de résidents joue un rôle de médiation entre le gouvernement et la société. Il est, pour le gouvernement, une branche très importante de régularisation et de contrôle de la société. Pour cette dernière, il est une organisation sociale dont l'autorité assure l'intérêt public, offre des services communautaires, et représente les intérêts des individus d'une communauté.

Il n'est pas un organisme de pouvoir, mais à Shanghai comme dans d'autres villes chinoises, il devient un réseau de quatrième ordre à l'intérieur du système de gestion gouvernementale : « *d'un gouvernement à deux échelons, d'une gestion à trois échelons, d'un réseau à quatre échelons* »⁶³ (*liangji zhengfu, sanji guanli, siji wangluo*, 两级政府, 三级管理, 四级网络). Il rejoint les trois premiers réseaux administratifs : *le gouvernement municipal, le gouvernement de district et le Bureau*

⁶³ Lin Li (2005), *Xiandaihua guocheng zhong de chengshi guihua maodun jiqi zhili*, Yi Shanghai shi jie jue chengshi guihua wenti weili 现代化过程中的城市规划矛盾及其治理, 以上海市解决城市规划问题为例 (Solution des problèmes d'aménagement durant la modernisation urbaine, le cas de Shanghai), Mémoire de master, Shanghai, Université de Fudan.

de quartier (jiedao banshichu, 街道办事处), et devient un organisme de gestion et de surveillance sociale du gouvernement. Ce rôle spécial un peu flou est dû à sa fonction dans le système d'économie planifiée. Dans le modèle de régularisation et de contrôle du gouvernement formé par le système d'économie planifiée, le Comité de résidents a perdu son autorité. En pratique, le travail du Comité de résidents touche tous les aspects de la vie quotidienne des habitants de la communauté, y compris l'entretien des espaces publics, l'hygiène, la sécurité civile, l'aide aux pauvres, le contrôle des naissances, la médiation des conflits entre les habitants, la gestion de la population migrante. Comme le Comité de résidents est réellement devenu une branche élémentaire déviée du Bureau de quartier, les services gouvernementaux le considèrent tous comme un organisme de travail à leur service, et lui demandent un travail administratif de base.

Figure 1 : Organisation administrative de Shanghai



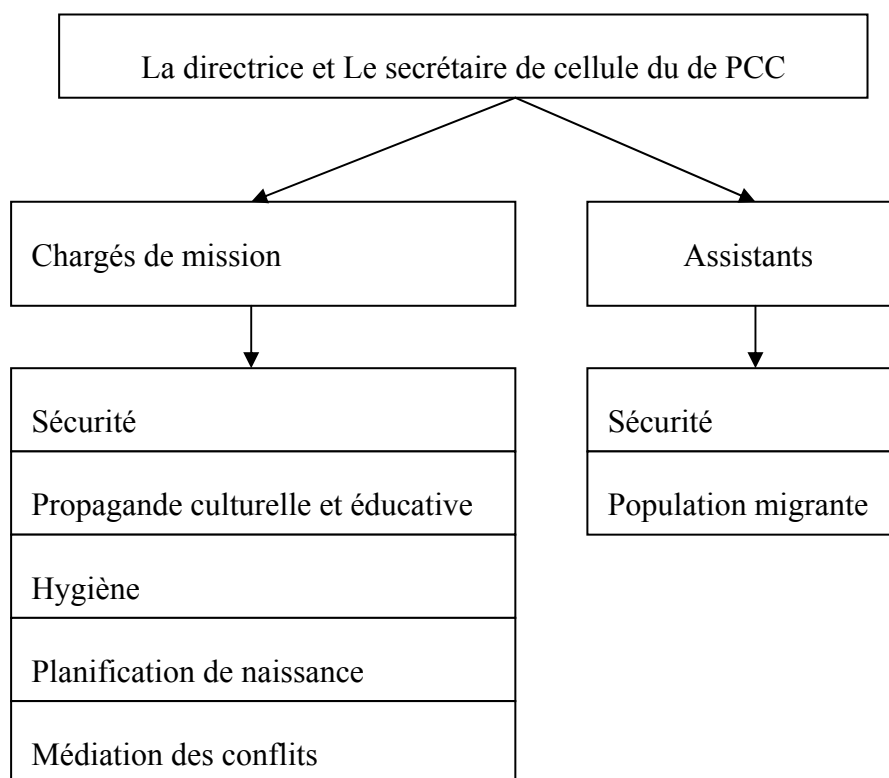
Source: *Shanghai Almanach 2005*

La dimension du comité de résidents, qu'il soit important ou pas, est environ d'un millier de familles en moyenne. Quelques-uns de ces comités de quartier forment un Bureau de quartier. L'exemple du Comité de résidents Zhaofang de la zone Gujia Lu est composé de 5216 personnes, soit 1650 ménages. Le comité de résidents se subdivise en cinq départements dans les domaines suivants : *la sécurité civile, la propagande culturelle et éducative, l'hygiène, la planification des naissances et la médiation des conflits*. Ses effectifs sont composés de onze personnes, dont neuf sont formels et deux informels⁶⁴. Le financement du comité de résidents est inscrit au

⁶⁴ Les membres *formels* sont des personnes physiques recrutées par le Bureau de quartier (街道) et les membres *informels* sont recrutés par le comité de résidents.

budget d'arrondissement et distribué par le Bureau de quartier. Ce dernier rémunère également les employés du comité de résidents. Le secrétaire de cellule du PCC du comité de résidents est désigné par le Bureau de quartier, l'organisme gouvernemental auquel le comité est subordonné. Le directeur et les autres employés formels sont élus une fois tous les trois ans par les habitants de la communauté, lors d'élections. Le système des élections du comité de résidents est considéré comme l'emblème de la politique démocratique urbaine de la Chine. Deux employés informels (représentants d'autres institutions) se joignent au comité comme assistants du Comité de résidents Zhaofang lors d'affaires sensibles : la sécurité civile et le service de gestion de la population migrante⁶⁵.

Figure 2 : Organisation administrative du comité de résidents Zhaofang



Source : travaux de l'auteur

⁶⁵ Carnet de notes d'observation de l'auteur, le 5 janvier 2006 et le 23 janvier 2006.

Avant de travailler au Comité de résidents Zhaofang, la directrice, Mme. Du travaillait à la direction de l'hygiène du Bureau de quartier. Mme. Li, responsable de la propagande culturelle et éducative a été recrutée par le comité de résidents pour 9 ans dès sa retraite à 45 ans de l'usine de violon de Shanghai⁶⁶. De par son caractère subordonné, le travail du comité de résidents fait moins face aux demandes sociales qu'aux demandes gouvernementales. Les employés du comité de résidents habitent tous à l'intérieur de la communauté, ou au moins à proximité de la communauté. Ils ont quotidiennement à faire aux habitants et connaissent les informations les concernant sur le bout des doigts. Par conséquent, la mise en œuvre des ordres et des politiques gouvernementales dépend beaucoup du comité de résidents.

Pendant la période de l'économie planifiée, les « *unités* » deviennent des cellules de la gestion sociale, de la répartition des logements et de la gestion de la sécurité sociale. Le statut social des gens dépend des *unités*. Après la réforme et l'ouverture de la Chine, les *unités* s'affaiblissent et les statuts sociaux individuels connaissent un renforcement sans précédent. Actuellement, les fonctions qu'exerce le comité de résidents – sécurité civile, médiation des conflits, contrôle des naissances et propagande des politiques – sont toutes sous la responsabilité des unités au temps d'économie planifiée. D'après les dames du comité de résidents, « *le travail du comité de résidents de ces dernières années devient de plus en plus compliqué. Autrefois, il était tout simple. Les deux premières années de notre arrivée, nous ne nous occupions que du nettoyage et de la distribution des médicaments contre la peste. Pour le grand nettoyage, tout le monde sortait avec un balai. Maintenant, au fur et à mesure de la décentralisation des politiques gouvernementales, le travail du comité de résidents devient de plus en plus exigeant. Comme le problème de la perte d'emploi (xiagang, 下岗)* ⁶⁷ qui n'existait pas autrefois (il s'agit de la responsabilité des unités).

⁶⁶ Carnet de notes d'observation de l'auteur, le 23 janvier 2006.

⁶⁷ Le *xiagang* représente un phénomène de l'emploi spécifique à la Chine qui est apparu dans les années 1990, pendant la restructuration des entreprises publiques chinoises. Il décrit la situation des employés, ouvriers ou employés du secteur

Maintenant, cela tourne à la gestion socialisée. Le comité de résidents se charge de tout car le gouvernement y a concentré toutes les affaires de la communauté, ce qui confirme bien l'expression 'le petit gouvernement mais la grande société' (xiao zhengfu da shehui, 小政府大社会). »⁶⁸

Du point de vue de la gestion administrative, le réseau de gestion constitué par les comités du quartier joue par conséquent un rôle important dans le contrôle efficace de la société par le gouvernement. Le délogement des habitants dans la communauté nécessite aussi l'aide du comité de résidents, qui joue un rôle délicat. D'une part, les employés du comité de résidents ont la responsabilité de suivre les ordres du gouvernement de district pour pousser les négociations entre la société de délogement et les habitants, d'autre part, en tant qu'habitants de la communauté, le délogement touche leurs intérêts et ceux de leurs voisins. Les habitants croient qu'étant une des branches élémentaires de la gestion gouvernementale, le comité de résidents doit être au courant des informations sur le délogement. Ils considèrent le comité de résidents comme la fenêtre d'informations sur le délogement. Dans le même temps, les habitants croient que le comité de résidents aide la société de délogement à négocier la compensation des délogements, que le personnel du comité de résidents a son mot à dire dans le processus de négociation. Les habitants cherchent donc à bien s'entendre avec le comité de résidents, comme l'un des habitants qui dit que « *la bonne entente avec le comité de résidents favorise l'obtention de la compensation du délogement.* » Pourtant, les informations sur le délogement ne sont pas vraiment transparentes pour les personnes du comité de résidents. Dans un sens les promoteurs ont besoin du contact direct du comité de résidents avec les habitants, de l'autre, ils ne veulent pas

public ayant perdu leur emploi, mais qui continuent de bénéficier pour une durée limitée (généralement trois ans) des avantages sociaux et des services de leur entreprise.

⁶⁸ Entretien avec Mme. Du, Directrice du Comité de résidents Zhaofang et Mme. Zhao, Responsable de l'hygiène du Comité de résidents Zhaofang, le 17 Janvier 2006.

que le comité de résidents possède trop d'informations sur le délogement à cause de leur si proche relation avec les habitants.

Au cours du délogement, le comité de résidents doit continuer d'assurer sa prise en charge quotidienne de la communauté. Dans les quartiers où les délogements sont de grande envergure, le comité de résidents est toujours le dernier à s'en aller. Il doit attendre le moment où la dernière famille quitte le quartier pour être dissout. Le délogement suscite des conflits intenses, des oppositions pendant lesquels le comité de résidents assure la sécurité civile. Dans la zone Gujia Lu, un manque successif de capitaux amène à une interruption du projet. Bien que 800 familles aient déjà été déplacées, elles se situent aléatoirement sur la zone du projet. Des familles peuvent être délogées d'un bâtiment tandis que d'autres continuent à vivre dans ce même bâtiment. Aucune démolition ne peut être exécutée dans ces conditions. Les logements vides deviennent alors un problème de sécurité civile. Peu avant la fête du printemps de l'année 2006, la plus grande préoccupation du comité de résidents est l'apparition d'incendies pendant la fête ; dans ce quartier de maisons anciennes à structure bois, un incendie est fatal. Pour éviter que des malfaiteurs mettent le feu durant la nuit, le comité organise des unités pour sceller les fenêtres et les portes des logements vides avec des briques. D'après les personnes du comité de résidents, *« mieux vaut déplacer toutes les familles d'un bâtiment et le démolir pour qu'il n'existe plus cette incertitude latente. À cause des familles déplacées là où d'autres ne le sont pas, le maintien de la sécurité dans la communauté devient beaucoup plus difficile pour le comité de résidents. »*⁶⁹ Si l'on ajoute les accidents causés par les surcharges électriques, les différents entre voisins, et toutes sortes de tensions, les nouveaux problèmes provoqués par l'arrêt du délogement augmentent invisiblement, mais considérablement, la difficulté et la quantité de travail de la gestion courante du comité de résidents.

⁶⁹ Carnet de notes d'observation de l'auteur, le 13 janvier 2006.

1.6. Les habitants déplacés

Les objets de la compensation de délogement sont directement liés aux Hukous, mais pas aux réels occupants du logement. Cependant, la compensation et le relogement ont pour objet le même groupe de personnes. Selon les « *Règlements sur la confirmation des habitants à reloger de Shanghai* » (2006). Les « *habitants à reloger* » (*anzhi renkou*, 安置人口) sont ceux qui « *jusqu'au jour de la délivrance du permis de démolition du logement, habitent dans ce logement et sont en possession depuis plus d'un an successif du Hukou lié à ce logement, et n'ont pas d'autres logements dans la même ville (ou possèdent d'autres logements mais sont dans l'incapacité de s'y installer).* » Les gens qui n'ont pas de Hukou lié au logement à démolir sont considérés comme des habitants à reloger si, en raison d'un mariage, ils habitent dans ce logement depuis les deux années précédentes le jour de la délivrance du permis de démolir du logement, à condition que le conjoint appartienne aux habitants à reloger.

La possession d'un Hukou du logement à démolir est la première condition pour l'obtention de la compensation de délogement. Mais en réalité, le Hukou ne reflète pas la situation réelle de l'habitat. Parce que la possession ou la perte d'un Hukou ne demandent que la permission du chef de famille et la parenté avec le chef de famille, cela ne correspond pas forcément aux réels occupants. Les habitants possédant le Hukou sont d'ailleurs en majorité d'anciens habitants ayant hérité du droit d'usage d'un logement public, lors qu'ils relouent leurs logements, les locataires n'ont donc pas le Hukou de ce logement. Dans ce cas-là, le Hukou est indépendant des utilisateurs du logement. Il est évident que la référence du Hukou au logement ne reflète pas vraiment la situation des habitants ayant des difficultés de logement et n'est pas viable pour la confirmation des « *habitants à reloger* ».

Si l'on considère la méthode de compensation au délogement de Shanghai, elle doit se baser sur deux données : La surface du logement et le nombre de Hukou. Il

faut ensuite choisir la plus élevée de ces deux données. En pratique, cette information est la base de la négociation concernant la compensation versée par la société de délogement aux habitants à déplacer. Parmi les 4000 familles déplacées de la zone Xiangyuan Lu, « *il y a, on peut dire, une moitié des familles qui ont des difficultés de logement* »⁷⁰. Les deux zones de cette thèse sont composées principalement de ruelles anciennes à forte densité, il se trouve souvent qu'une famille de trois personnes vivent dans une chambre d'une dizaine de mètres carré. Ces logements sont presque tous des logements publics et leurs habitants n'ont souvent qu'un droit d'usage. Dans les quartiers anciens, comme ceux que l'on trouve dans la Vieille Ville, où se regroupent des familles à revenu modeste, « *les pauvres s'enrichissent par le délogement* » (*qiongren fanshen kao dongqian*, 穷人翻身靠动迁) devient un slogan. Cela reflète qu'à part l'amélioration apportée par le délogement, ces familles à revenus modestes n'ont pas d'autres moyens d'améliorer leurs conditions d'habitation.

Actuellement, les systèmes de logements issus de la couverture sociale, comme les logements à loyer modéré, sont en cours de création. Mais, comme le dit M. Li, du Bureau de médiation au délogement de la Vieille Ville : « *pour résoudre le problème de logement des masses, il faut recourir au délogement, parce qu'il touche une vaste étendue et qu'il est de grande envergure. Il peut ainsi résoudre au plus vite la difficulté de logement des masses. Les habitations à loyer modéré ne sont qu'un moyen peu efficace.* » « *Le nouvel arrondissement de Pudong qui est, on peut le dire, riche en financement, et dont le gouvernement de district n'a accordé que 200 millions au programme de logements à loyer modéré, et les autres arrondissements, comme ici, à Huangpu ? Ils ne peuvent pas présenter un budget aussi important, donc les logements à loyer modéré ne peuvent pas résoudre le problème d'habitation efficacement. L'important est de rénover les quartiers anciens ;*

⁷⁰ Entretien avec Monsieur Xu, Responsable de délogement du Projet Xiangyuan Lu de l'entreprise Fuyue, le 11 octobre 2007.

c'est rapide et définitif. Par exemple, parmi les 4000 familles délogées de la zone Xiangyuan Lu, au moins une moitié ne peut pas résoudre ses problèmes de logement par elle-même. Autrement dire, ce projet de rénovation de quartier ancien résout d'un seul coup la difficulté de logement d'au moins 2000 familles. »⁷¹

Comme le délogement est le meilleur, voire même l'unique chance d'obtenir un logement propre à chaque habitant a revenu modeste, et étant donné l'imperfection du système de compensation au délogement, tous les habitants cherchent à maximiser à tout prix leurs intérêts. Puisque l'une des normes de comptage est le Hukou, le moyen le plus répandu est d'accroître le nombre de gens possédants un Hukou au sein du logement. Bien qu'il soit stipulé par écrit que les « *habitants à reloger* » sont ceux qui « *jusqu'au jour de la délivrance du permis de démolition du logement, habitent dans ce logement et sont en possession depuis plus d'un an successif du Hukou lié à ce logement* », les habitants croient que malgré ces règles, un Hukou de plus multiplie leurs atouts lors de la négociation de prix avec la société de délogement. Dans la zone Gujia Lu, après l'interruption du délogement en 2005, le nombre de nouveaux Hukous comptabilisés en 2006 est plus important que les deux années précédentes. « *Bien que l'entrée après validation du permis de démolir ne compte pas, le grand nombre de Hukous ne dérange pas. Mieux vaut séparer la fiche de location (le certificat du droit d'usage du logement). Ce moyen est plus utile que le Hukou, mais il faut aller au Bureau de la gestion de logement d'arrondissement pour trouver ces moyens* » dit une personne du comité de résidents.⁷² La séparation de la fiche de logement vise à séparer le certificat du droit d'usage d'un seul logement en deux. Par ce moyen, deux logements seront visés par la compensation. Si le nombre de Hukous ne change pas, c'est le meilleur moyen d'obtenir plus de surface de délogement.

⁷¹ Entretien avec Monsieur Li, Contact sur Projet Gujia Lu du Bureau de médiation au délogement de la Vieille Ville, le 12 février 2006.

⁷² Carnet de notes d'observation de l'auteur, le 22 janvier 2006.

Parmi les familles à déloger, certaines familles dont la « *fiche de location* » date d'une dizaine d'années ont encore les noms des personnes décédées de la famille figurant sur la fiche. C'est le cas pour une moitié des 800 familles délogées dans la zone Gujia Lu. Suivant la même logique, un Hukou de plus devient une raison de négocier avec la société de délogement, mais suscite des ennuis lors de la sollicitation d'un nouveau certificat de propriété. Au début, Mme. Yang, de l'entreprise Zheshang, chargée de fournir les nouveaux certificats de propriété pour les habitants entrés dans les nouveaux logements, croyait que ces vieux étaient morts au cours du déménagement ; elle disait que le déménagement était néfaste pour les vieux. Elle apprend plus tard que c'est l'ancienne fiche de location de plus de dix ans qui n'était pas renouvelée, pour justement garder un Hukou de plus et gagner une compensation supplémentaire.

En plus de ces moyens classiques, il existe des moyens tels que le mariage blanc ou le faux divorce⁷³. Pour une famille de trois personnes, on peut par exemple obtenir un appartement de compensation de deux pièces et d'une salle de séjour selon le nombre de Hukous. Si le fils a sollicité un acte de mariage, le nombre d'habitants à reloger augmentera pour tenir compte de l'installation de deux générations. La compensation au délogement sera d'au moins deux appartements d'une pièce et d'une salle de séjour, sans compter la marge de négociation.

Face à ces circonstances, le responsable du délogement du Projet Xiangyuan Lu, le directeur Xu, pense que « *l'opinion publique protège toujours les habitants. En effet, les gens comme nous qui travaillent en première ligne savent bien que, pour protéger un maximum leurs intérêts, les habitants peuvent ignorer toute morale. Nombreux sont ceux qui se marient, puis divorcent juste après le permis de démolir. Actuellement, le plus grand problème du délogement reste l'ambiguïté des règles du*

⁷³ Une famille de trois personnes peut par exemple être relogée dans un appartement de 3 pièces. Si un divorce est déclaré, il existe deux familles à reloger. La même famille peut donc obtenir facilement deux appartements de deux pièces.

jeu. Les habitants peuvent recourir à divers moyens pour augmenter leurs bénéfices ; il en est de même pour nous (les promoteurs). Le gouvernement d'aujourd'hui préconise 'l'harmonie de la société' (hexie shehui, 和谐社会) et a peur des habitants qui se plaindraient auprès d'une autorité supérieure. Le gouvernement local fait retomber cette pression sur les promoteurs, l'opinion publique favorise les habitants, quelquefois, les sociétés de délogement aident aussi les habitants. Nous sommes une entreprise publique et nous sommes obligés de continuer ce projet sans conflits ; c'est particulièrement difficile. »⁷⁴

À cause du manque de restriction de la part des institutions lors d'une opération de délogement, les compensations au délogement augmentent graduellement. Il en résulte que les familles qui déménagent les dernières obtiennent les compensations les plus importantes. Au cours l'enregistrement des nouveaux certificats de propriété pour les habitants, Mme. Yang a parcouru tous les accords de délogement des habitants, elle connaît tous les prix : « *Je n'ai jamais pensé qu'il pouvait y avoir un écart aussi important entre les compensations. Certains habitants négocient à raison. Pourquoi doit-on subir des dommages à cause de l'entente de raison et d'une incapacité de querelle.* »⁷⁵ L'origine des contradictions du délogement peut être expliquée comme suit : « *Ici (la zone Gujia Lu), on offrait 150 000 RMB par famille au début du délogement en 2003. Avec cette somme d'argent, on pouvait, à ce moment-là, acheter un appartement de deux pièces. Aujourd'hui, cette somme ne suffit qu'à acheter un des coins. Quant aux habitants qui n'ont pas acheté un appartement à temps, que feront-ils ? On espère que le gouvernement résoudra enfin leur problème de logement. Il y a quelques familles comme ça dans tous les projets de rénovation de quartiers anciens. Le nombre n'est pas grand, mais la somme de ces petits nombres fait un grand chiffre. L'année dernière (2005), dans le Parc de Huaihai s'allongeaient*

⁷⁴ Entretien avec Monsieur Xu, Responsable de délogement du Projet Xiangyuan Lu de l'entreprise Fuyue, le 11 octobre 2007.

⁷⁵ Carnet de notes d'observation de l'auteur, le 21 janvier 2006.

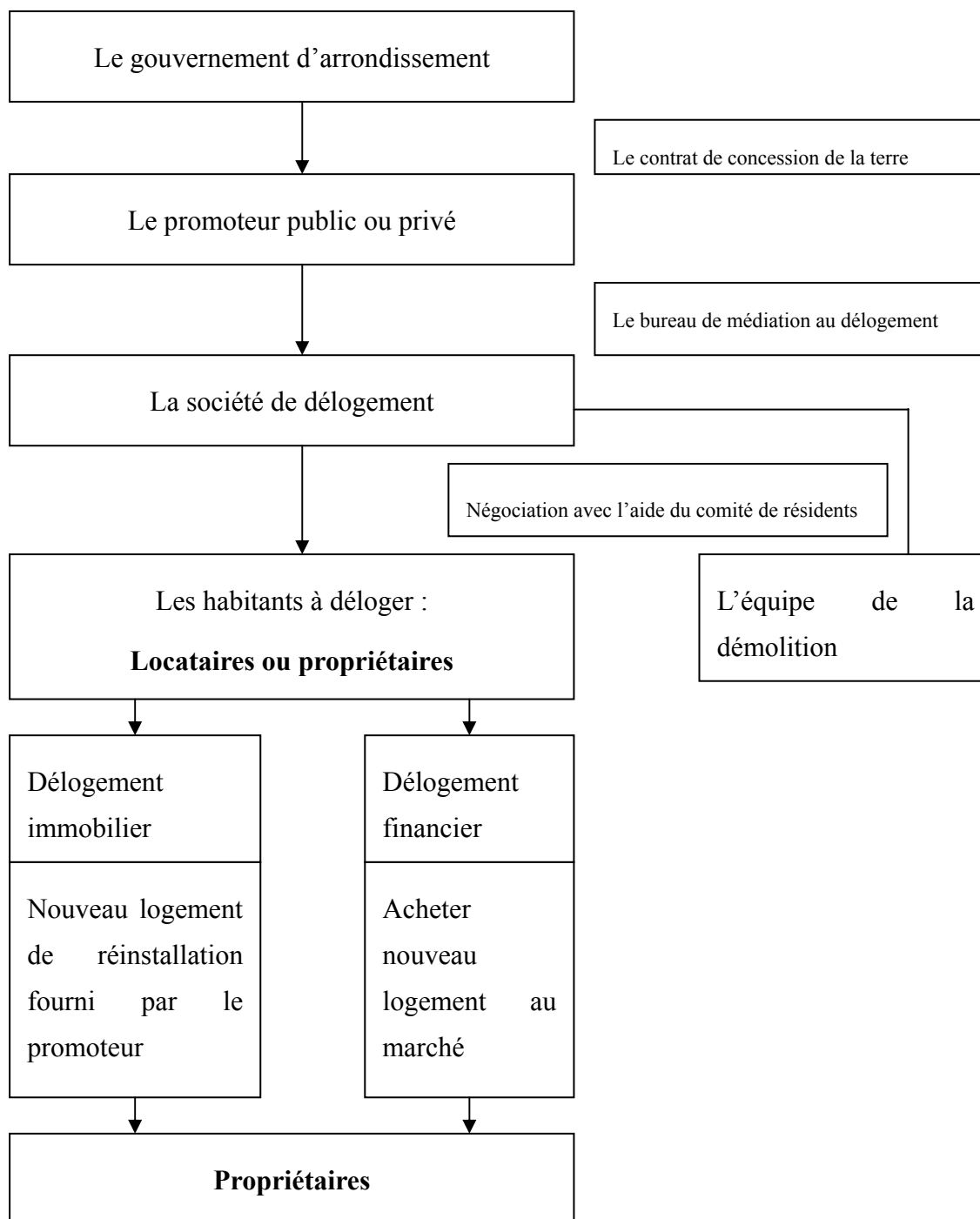
*60 personnes dans ce cas : ils n'ont pas acheté d'appartement à temps avec leur compensation de délogement, et ils ne sont désormais plus capables d'en acheter un. Dans notre comité, une personne est dans cette situation. Il a été délogé en 1992, lors de la construction du centre commercial de Zhongbaibadian (situé à l'ouest de la zone Gujia Lu). Il a soixante ans et fait appel à notre comité de résidents pour l'aider dans sa pauvreté », dit une personne du comité de résidents.*⁷⁶

Dans la zone Xiangyuan Lu, 4000 familles ont été délogées jusqu'au septembre 2007. *« La somme finale de la compensation est d'environ 1 000 000 RMB pour chaque famille (en 2003, au début du délogement, cette somme était de 160 000 RMB par famille). Pour les dernières familles, la somme de la compensation est très importante (impossible de révéler la somme précise). Il faut absolument ajouter des règles de délogement, car les familles qui refusent de déménager nuisent aux intérêts des autres habitants ayant déjà déménagé. C'est donc une question de justice sociale. »* dit le directeur Xu, à propos de la situation de la dernière phase de délogement de la zone Xiangyuan Lu.⁷⁷

⁷⁶ Entretien avec Mme. Du, Directrice du Comité de résidents Zhaofang, le 17 Janvier 2006.

⁷⁷ Entretien avec Monsieur Xu, Responsable de délogement du Projet Xiangyuan Lu de l'entreprise Fuyue, le 11 octobre 2007.

Figure 3 : Le processus de délogement



Source : travaux de l'auteur

Les objets à compenser dans le délogement se présentent sous forme de familles allant du choix du délogement immobilier ou financier à la négociation du prix, ainsi que l'accord final du délogement. Pour maximiser l'intérêt de la famille au cours de

ce processus, l'intérêt familial dépasse l'intérêt personnel. Malgré son apparence de cellule familiale, les membres d'une famille n'obtiennent pas les mêmes avantages lors du délogement. Lors de choix importants, certains membres sacrifient leurs propres intérêts à ceux des autres. Le plus marquant est le rôle des personnes âgées dans la famille. Les anciens des familles modernes n'occupent pas la même place que dans les familles traditionnelles chinoises. Compte tenu de l'avenir des jeunes générations, ils choisissent souvent un appartement spacieux mais éloigné, au détriment de leur propre confort. En réalité, les personnes âgées n'ont pas besoin d'un grand appartement, ils espèrent plutôt habiter près de leur quartier d'origine, plus pratique au quotidien, même si la surface est réduite et le logement peu confortable. Pour eux, se déplacer vers un nouvel appartement dans une résidence moderne éloigné du centre-ville équivaut à se sacrifier pour les jeunes générations de la famille. Comme le note M. Li du Bureau de médiation au délogement de la Vieille Ville, « *les personnes âgées ont souvent besoin d'une longue période d'adaptation à leur nouvel environnement. Auparavant, le délogement consistait plutôt à reloger l'ensemble des habitants de la zone à rénover dans une même résidence. Même si le lieu d'habitat changeait, l'ancien voisinage persistait ; les relations interpersonnelles ne changeaient pas et les anciens voisins pouvaient toujours s'occuper les uns des autres. Aujourd'hui, le délogement financier a pris une proportion plus importante, les gens peuvent choisir de s'installer dans n'importe quel quartier. Les ressources en logement pour une réinstallation sont non seulement faibles mais aussi dispersées dans des quartiers éloignés du centre-ville. Or, pour les personnes âgées, franchement, la surface d'habitation n'est pas très importante. Elles ont surtout besoin des services leur facilitant une vie de retraite, comme la proximité de l'hôpital. Mais le délogement est une affaire familiale, les personnes âgées pensent souvent plus à l'intérêt des jeunes générations : le nouveau quartier où les boulots sont assez faciles à trouver, ou une surface habitable plus élevée. En fait, il ne reste actuellement dans*

la Vieille Ville que des personnes âgées comme population locale, les jeunes sont tous partis. La proportion d'immigrants devient de plus en plus importante. Cette population est très difficile à compter, car il n'existe souvent pas de contrat officiel avec le propriétaire ; un accord oral suffit. Il est donc difficile de savoir qui habite vraiment la maison. »⁷⁸

Durant la négociation avec la société de délogement, la famille choisit souvent un ou deux représentants expérimentés et malins, principalement des hommes. Si la famille à déloger n'a personne de ce type, elle le choisira parmi les parents. Ces représentants ont souvent le dernier mot lors d'un choix familial important. Ils luttent pour les assurer les intérêts de toute la famille, tout en prenant en compte leurs propres intérêts.

2. Conditions fondamentales pour la mise en œuvre d'un projet de rénovation

Comparés aux autres projets urbains, les projets de rénovation de quartiers anciens concernent surtout d'importants travaux de délogement pour une grande quantité de ménages, travaux dont la réussite aura une conséquence directe sur la réussite finale du projet. Alors que le gouvernement ne peut financer le projet directement avec des ressources financières publiques, les promoteurs immobiliers disposent de *capitaux* et de *logements de réinstallation* (nouveaux logements pour les ménages à déloger). À ces deux facteurs s'ajoute le *plan de délogement* regroupant toutes les conditions de délogement proposées aux ménages et sont essentiels à la mise en œuvre du projet. Après la phase de délogement, il est question de mettre en œuvre la *planification urbaine* pour mener à bien le projet dans sa dernière phase.

⁷⁸ Entretien avec Monsieur Li, Contact sur Projet Gujia Lu du Bureau de médiation au délogement de la Vieille Ville, le 12 février 2006.

2.1. Capitaux

Comme toute activité d'exploitation immobilière urbaine, le projet de rénovation de quartier ancien va dépendre de deux éléments essentiels : *le terrain d'exploitation et les capitaux*. Dans le contexte du « *Nouveau cycle de rénovation de quartiers anciens* » (*xin yi lun jiuqu gaizao*, 新一轮旧区改造)⁷⁹ de Shanghai, pour chacun des projets présentés ici, le gouvernement de district met les terres à disposition, et les promoteurs financent la compensation au délogement au lieu d'avoir à payer pour l'utilisation du foncier. La disponibilité des capitaux devient donc le facteur le plus important. Pour les entreprises, le coût lié à l'obtention d'un capital et sa disponibilité influencent directement sur la réussite du projet. Ils se doivent donc d'obtenir des prêts à des taux d'intérêts minimum, de limiter tout prêt bancaire supplémentaire, et d'investir une petite partie de ses propres fonds afin de limiter le risque financier global du projet. Lorsque l'on peut s'exposer à des situations imprévisibles comme un retard qui surgit dans le processus de délogement, ou un changement soudain de directions politiques au niveau des autorités publiques, les entreprises doivent se préparer à des investissements sur le long terme, et avoir suffisamment de capitaux pour pouvoir mener à bien ce projet. De plus, mis à part le site du projet, le gouvernement n'accorde pas d'autre aide financière ou subvention aux promoteurs chargés de la rénovation, ce qui accroît grandement la pression financière sur ce dernier.

La pression financière sur le promoteur se manifeste particulièrement lors de la phase de délogement. Le risque financier se situe principalement dans les circonstances imprévisibles pouvant faire intervenir des frais supplémentaires lors du délogement. Le coût du délogement dépend en grande partie du prix de l'immobilier du marché, celui-ci ayant tendance à augmenter. Cela engendre un coût de revient

⁷⁹ Voir page 20 de l'introduction générale.

final qui dépasse souvent largement le budget prévisionnel. Si l'on prend comme exemple le taux d'augmentation des frais minimum de compensation pour les projets de démolition et de délogement en centre-ville de Shanghai entre 2002 et 2005, on constate que le montant de ces frais de compensation a évolué de la même manière que le prix d'achats immobiliers dans le voisinage du terrain concerné. Ainsi, le budget prévisionnel du promoteur immobilier au moment de la signature du contrat d'utilisation des sols ne peut être exact, car au fur et à mesure de l'avancement du projet, l'évolution du prix de l'immobilier sur le marché peut vraiment modifier la rentabilité globale du projet. Par exemple, le budget prévisionnel alloué à la phase de délogements envisagé par l'entreprise Fuyue en 2003 était de 160 000 RMB par ménage, mais en 2007 ce montant passe à une moyenne de 1 000 000 RMB⁸⁰. Le caractère imprévisible de cette partie du budget représente ainsi le facteur de risque le plus important pour les promoteurs immobiliers.

En apparence, qu'il s'agisse d'une entreprise publique ou privée, la disponibilité des capitaux de l'entreprise va dépendre principalement de ses moyens existants ; cela ne semble pas représenter une grande différence. En réalité, les entreprises publiques demeurent des entités issues de l'inertie de l'appareil organisationnel étatique, et dépendent de la hiérarchie des *Danwei* (unités, 单位)⁸¹, subordonnées à l'État. Dans un objectif permanent de renforcement de son pouvoir central, l'État va considérer en premier lieu les intérêts économiques des grandes entreprises publiques lorsqu'il établit son plan budgétaire. Il est amené à distribuer verticalement son budget dit « de ressources solides » en fonction de la rentabilité de ces entreprises publiques. Ainsi, dans le domaine de l'investissement public foncier, il accordera la priorité aux

⁸⁰ Entretien avec Monsieur Xu, Responsable de délogement du Projet Xiangyuan Lu de l'entreprise Fuyue, le 11 octobre 2007.

⁸¹ Une *Danwei*, littéralement « unité de travail » en chinois, désigne une entreprise d'État ou une entreprise collective ayant à sa tête un comité du Parti communiste chinois. À l'époque maoïste, la *Danwei* est plus qu'un lieu de travail et de production, elle est également une unité sociale prenant en charge l'essentiel des besoins des individus, de la santé à l'éducation, en passant par le logement.

investissements de projets à hauts profits et facilitera l'obtention de prêts bancaires. En retour, les entreprises immobilières publiques qui bénéficient de ces privilèges assistent le gouvernement pour la réalisation de travaux d'intérêts publics, par exemple, en assumant le projet de rénovation d'un quartier ancien. Avant d'exécuter le Projet Xiangyuan Lu, l'entreprise Fuyue avait obtenu le droit d'exploitation de la zone Jiangwan de 9,45 Km² – le dernier terrain exploitable au centre-ville de Shanghai – pour un projet de construction de logements de grande envergure nommé Nouveau Jiangwan Town (*xin jiangwan cheng*, 新江湾城). L'entreprise Fuyue avait réalisé d'importants profits sur les travaux de planification et d'infrastructure, notamment grâce à la mise aux enchères des terrains. Pendant les quatre ans de travaux du Projet Xiangyuan Lu, les entreprises Fuyue et Zheshang ont rencontré les mêmes difficultés financières. L'augmentation du prix des logements sur le marché et la promulgation de nouvelles politiques ont rendu chaque projet difficilement rentable à court terme. Néanmoins, l'entreprise Fuyue est tout de même parvenue à mener à bien le processus de délogement en générant des profits, principalement grâce à la disponibilité d'un capital permanent. La réussite de son système de financement vient, certes, de sa véritable capacité en tant qu'entreprise à effectuer d'importants gains lors du projet Jiangwan Town, mais aussi, d'autre part, de son statut d'entreprise publique – le gouvernement se porte garant de tous ses prêts bancaires. « Même s'il y a des mauvais comptes, avec la garantie du gouvernement, les banques ne s'inquiètent jamais ! » indique M. Li du Bureau de médiation au délogement⁸² de la Vieille Ville.

Le plus grand défi imposé aux promoteurs immobiliers réside dans la durée de la phase de délogement. Dans le contexte d'une augmentation incessante des prix de l'immobilier et du coût d'un délogement en centre-ville de Shanghai, l'entreprise a intérêt à achever le plus rapidement possible le processus de délogement. Par ailleurs, les politiques régissant les travaux de délogement et la planification urbaine sont

⁸² Voir 1.3. de ce chapitre

constamment modifiées, rendant le risque financier lié au projet de rénovation bien plus important. C'est pourquoi le promoteur préférera augmenter les frais de compensation au délogement par ménage, pour accélérer le processus, plutôt que courir le risque de se retrouver coincé par un quelconque revirement politique. L'entreprise Zheshang est un groupe privé qui mène simultanément plusieurs projets d'exploitation. Son manque d'expérience l'a menée à établir un budget prévisionnel qui occulte les facteurs « temps » et « changements politiques ». Une fois son budget prévisionnel épuisé, un nombre important de ménages à déloger demeuraient au sein de la zone. Manquant de fonds, l'entreprise s'est retrouvée incapable de poursuivre les travaux. N'oublions pas qu'avec son statut d'entreprise privée, les banques ne lui accordent pas la même crédibilité qu'à une entreprise publique. Ces deux facteurs sont les causes directes de l'interruption soudaine des travaux de délogements dans la zone Gujia Lu : l'enveloppe budgétaire de 300 à 400 millions de RMB pour l'ensemble des travaux de délogements (3000 ménages à déloger) n'a permis en fait de ne déloger que 800 ménages en tout, soit un taux de réussite de seulement 26 %.

2.2. Ressources de logement de réinstallation

Pour les modes de compensation, les habitants à déloger peuvent choisir le *délogement immobilier* (*shiwu dongqian*, 实物动迁) ou le *délogement financier* (*huobi dongqian*, 货币动迁)⁸³. Par conséquent, les promoteurs doivent préparer non seulement des capitaux mais aussi des ressources en logements. Une proportion obligatoire de logements de réinstallation est fixée dans le règlement de délogement de Shanghai : pour démarrer le projet de rénovation, Il est nécessaire que 30 % du nombre total de ménages à déloger en 2003 puissent être relogés, 50 % en 2004, et 70 % en 2005. De plus, une attestation de 30 % des capitaux de délogement est

⁸³ Il existe deux types de compensation de délogement à Shanghai. Le *délogement financier*, soit *huobi dongqian* en chinois, consiste en une compensation pécuniaire. A contrario, lors d'un *délogement immobilier*, soit *shiwu dongqian* en chinois, les habitants à déloger obtiennent un nouveau logement fourni par le promoteur.

obligatoire. En d'autres termes, pour démarrer un projet de rénovation de quartier ancien en 2005, les promoteurs doivent dès le début être capables de fournir 100 % des capitaux nécessaires aux délogements. Partant du principe que les choix de compensation immobilière ou financière par les habitants changent avec le marché immobilier, les promoteurs ne peuvent pas prévoir exactement le nombre et la localisation des logements de réinstallation en phase de préparation. Ils doivent compléter le plan progressivement au cours du délogement. Tout comme la disponibilité d'un capital permanent, la capacité de fournir des logements de réinstallation selon les demandes des habitants s'impose. La préparation des logements de réinstallation est d'autant plus difficile qu'elle implique une évaluation positive de la part des habitants – les logements seront-ils acceptés par ceux-ci ? Pourront-ils être écoulés sans obstacle ? Comme l'indique Bourdieu, « la demande avec laquelle les producteurs doivent compter est elle-même un produit social »⁸⁴. Les promoteurs doivent avoir non seulement une garantie quantitative, mais aussi une capacité à préparer des logements de réinstallation dans différentes zones géographiques. Ceci afin de répondre aux différentes exigences des habitants concernant la relocalisation de leur logement.

Les habitants pèsent le pour et le contre des avantages pratiques d'une compensation immobilière ou financière, puis choisissent la solution qui répond le mieux à leurs intérêts et besoins familiaux. Pendant les années 2005 et 2006, de nombreux logements de réinstallation à Shanghai ne sont pas occupés, en raison d'un marché des prix immobiliers relativement bas. À cette période, La vitesse avec laquelle la compensation augmente dépassant celle de l'augmentation des prix dans l'immobilier, les habitants préfèrent obtenir une compensation financière afin d'acheter un logement par leurs propres moyens, plutôt que de choisir un logement de réinstallation fourni par les promoteurs. Cependant le règlement du délogement en

⁸⁴ Page 113, Pierre Bourdieu, *Les structures sociales de l'économie*, Éditions du Seuil, 2000

vigueur à l'époque exigeait des entreprises une disponibilité de 70 % en logements de réinstallation, les plans de l'entreprise Fuyue en prévoyaient donc une grande quantité. Cette entreprise a ensuite dû prendre un grand nombre de mesures pour encourager les habitants à choisir la compensation immobilière. Par conséquent, le marché de l'exploitation immobilière présentait un excédent de logements de réinstallation et peu de nouveaux logements de réinstallation devaient être construits. Personne ne s'est attendu à ce que le prix immobilier augmente si rapidement entre 2005 et 2006. L'augmentation financière de la compensation au délogement progressant moins vite, les habitants ne pouvaient plus acheter de logement approprié. C'est donc à partir du deuxième semestre 2006 que la tendance s'est inversée : le choix de la compensation immobilière a rapidement dépassé celui de la compensation financière. Cependant, le ralentissement de la construction des ensembles de réinstallation a généré une pénurie de logements. À l'heure actuelle, malgré la stagnation du projet Gujia Lu, son promoteur poursuit la préparation des logements de réinstallation en perspective de la reprise des délogements. En effet, selon les entretiens que j'ai effectués en 2006 sur environ 20 ménages de la zone Gujia Lu (y compris des personnes du comité de résidents), plus de 80 % des habitants souhaitent obtenir une compensation immobilière. La pénurie de logements de réinstallation est devenue le goulot d'étranglement qui ralentit les projets de rénovation des quartiers anciens à Shanghai.

Certes, la préférence des habitants pour les logements de réinstallation fluctue en fonction de l'évolution du marché immobilier. Pourtant, il semble que cet état de fait ne présente pas d'incidence majeure sur l'entreprise Fuyue. En tant qu'entreprise publique importante à Shanghai, l'exploitation immobilière ne constitue qu'une activité mineure qu'elle n'a développée que depuis peu de temps. Ses activités traditionnelles sont principalement les travaux publics : tels que la construction des tunnels, des viaducs autoroutiers, le traitement des eaux usées, etc. Elle est également un des grands constructeurs de logements de réinstallation réalisés dans le cadre des

projets d'infrastructures municipaux. Sur le Projet Xiangyuan Lu, l'entreprise Fuyue dispose donc d'une partie des logements de réinstallation : ceux qu'elle a elle-même édifiés. La pression qu'elle reçoit de ce marché s'en trouve d'autant diminuée. En tant qu'entreprise privée, Zheshang dépend par contre totalement du marché de logements de réinstallation, qui subit inévitablement la fluctuation du marché de l'immobilier résidentiel.

Les logements de réinstallation peuvent provenir de trois sources différentes. Les promoteurs immobiliers ont, premièrement, la possibilité d'en acheter une réserve au gouvernement municipal. Ils peuvent, deuxièmement, acheter des logements neufs disponibles sur le marché. Ils peuvent enfin les construire eux-mêmes. Lorsque le gouvernement municipal fait construire des logements de réinstallation, il en fixe lui-même le prix. Il les vend ensuite aux entreprises qui en ont besoin. La répartition de ces logements de réinstallation dépend du gouvernement. Le stock de logements de réinstallation construit par le gouvernement répond d'abord aux besoins des travaux publics et des grands projets urbains : l'Exposition Universelle de 2010, par exemple. Ces logements sont ensuite distribués à des entreprises publiques dans le cadre de projets de rénovation de quartiers anciens. Les entreprises privées, elles, ont peu de chance d'en obtenir. Cela met en évidence une inégalité entre entreprises publiques et privées dans l'acquisition des logements de réinstallation. Pour les entreprises privées, la préparation des logements de réinstallation est tout à fait dépendante du marché de l'immobilier résidentiel privé. Leurs seules ressources consistent à se les procurer par le biais du marché de l'immobilier ou à les construire elles-mêmes. Par exemple, *la résidence Xinle* bâtie par l'entreprise Zheshang en banlieue, à Songjiang, est préparée en vue du relogement des habitants de Gujia Lu. Parmi les 425 appartements édifiés, 120 sont destinés à ce projet, 100 sont vendus dans le cadre des délogements de l'Exposition Universelle de 2010, et les autres sont destinés à des projets de

délogement locaux.⁸⁵ En dehors de ces trois cas de figure, une petite proportion des appartements de *la résidence Xinle* est vendue comme locaux commerciaux à des connaissances locales. En comparaison, les entreprises publiques ont plus de facilité pour acquérir des logements de réinstallation. Même s'il s'avérait qu'elles ne puissent pas les construire, elles peuvent toujours les obtenir auprès d'autres entreprises publiques avec lesquelles elles entretiennent des relations privilégiées. Cette alliance entre gouvernement et entreprises publiques renforce la capacité d'action de ces dernières et facilite l'exécution de leurs projets de rénovation urbaine.

Photo 1 : La résidence Xinle, logements de réinstallation construits par l'entreprise Zheshang en banlieue, à Songjiang



Source : travaux de l'auteur

2.3. Le plan de délogement

En dehors des capitaux et de la préparation des logements de réinstallation, la rationalité du plan de délogement affecte directement le processus de déplacement d'une population. Si ce plan doit envisager le seuil de compensation des délogements, il doit surtout définir les grandes étapes de celui-ci et répondre aux interrogations suivantes : à quel moment et où débiter les délogements ? Dans quel ordre procéder ?

⁸⁵ Source : l'entreprise Fuyue.

Avant l'élaboration du plan, le Bureau de médiation au délogement, les promoteurs, le comité de résidents et les sociétés de délogement se réunissent afin de se concerter. Le comité de résidents mène d'abord une enquête préliminaire concernant les familles à déloger. En fonction du résultat de ses investigations, elle décide ensuite de l'endroit où devront commencer les négociations du délogement.

Les deux projets concernés dans cette thèse se situent sur deux zones limitrophes. Les délogements ont débuté simultanément sur chacune d'entre elles. Le Bureau de médiation au délogement de la Vieille Ville s'est chargé du travail de coordination entre l'action de la municipalité d'arrondissement et celle des onze sociétés de délogement (engagées par les promoteurs immobiliers) qui participaient aux deux projets. Au regard des résultats très positifs du marché de l'immobilier résidentiel en 2003, les plans de délogement adoptés ne prévoyaient pas de contrôle par étape de l'évacuation des différents îlots. En pratique, les deux entreprises ont délogé l'une après l'autre les familles leur ayant accordé le plus facilement leur accord. Dictée par l'explosion du marché de l'immobilier, cette stratégie pouvait paraître « raisonnable ». Elle n'en était pas pour autant « rationnelle ».

En effet, lorsque les financements abondent, le plan de délogement importe peu. C'est le cas de l'entreprise Fuyue, ses finances sont régulièrement assurées par l'État, les étapes du délogement peuvent donc être modulées en fonction du bon vouloir des habitants. Néanmoins, dès lors que les financements s'avèrent limités ou insuffisants, le plan de délogement doit être rationalisé. Dans la zone Gujia Lu, les 800 familles déjà déplacées occupent une proportion de 26 % des 3000 foyers à déloger. Celles-ci sont toutefois disséminées sur l'ensemble de la zone concernée. Leur délogement n'a pas généré d'effet de masse. Pour cette raison, l'entreprise Zheshang n'a pu profiter du fruit de ses efforts et démarrer la phase de construction avant même l'achèvement des travaux de délogement. Voilà le mauvais résultat d'une élaboration hasardeuse du plan de délogement.

2.4. Planification urbaine du projet – le plan masse

Le plan masse manifeste le projet de la société immobilière. Ses objectifs doivent cependant se conformer aux réglementations urbaines en vigueur. Les « *quartiers historiques protégés* »⁸⁶ tels que la Vieille Ville, font l'objet d'une réglementation urbaine beaucoup plus stricte que les terrains ordinaires de la municipalité de Shanghai : ils sont soumis au « *Plan de sauvegarde du patrimoine et de contrôle du paysage urbain* ». Les plans de masse et les permis de construire déposés dans les quartiers historiques protégés, doivent par ailleurs être approuvés par le Bureau d'urbanisme de la municipalité de Shanghai. Le plan masse se rapporte à la réalisation concrète d'un projet immobilier. En cela, il serait raisonnable de l'élaborer après l'achèvement de la phase de délogements. Cependant, afin de mieux connaître les intentions de l'entreprise, celui-ci est souvent réclamé par le Bureau municipal d'urbanisme après l'attribution d'un terrain à une société immobilière. Les entreprises désirent également élaborer le plus tôt possible ce plan masse dans le but, d'une part, de faciliter la communication avec le Bureau d'urbanisme et afin, d'autre part, de gagner du temps sur les délais imposés. Concernant les quartiers historiques protégés, une année entière est nécessaire à l'approbation d'un projet par le Bureau municipal d'urbanisme. Afin de gagner du temps pouvoir commencer au plus tôt les travaux de construction, les sociétés immobilières souhaitent que l'élaboration du plan masse d'un projet soit finie avant la fin de la phase de délogements. Une trop grande précipitation en la matière est toutefois à éviter. Ces plans de masse doivent s'ajuster aux fluctuations incessantes du marché immobilier et à des politiques urbaines en constante évolution. Dans ce contexte, la détermination du moment propice à la

⁸⁶ D'après l'article 8, chapitre 2 du « Plan de sauvegarde des quartiers historiques protégés et des monuments historiques de Shanghai », promulgué par l'assemblée populaire de Shanghai en juillet 2002, les quartiers où se concentrent les monuments historiques dont le style de construction, la disposition spatiale et le paysage du quartier représentent la culture géographique d'une certaine époque, peuvent être considérées comme « *quartier historique protégé* ». Jusqu'en août 2008, avec l'approbation du gouvernement de Shanghai, 44 *quartiers historiques protégés* ont été désignés, dont 12 se trouvent au centre-ville, avec une surface de 27 Km², et 32 en banlieue, avec une surface de 14 Km².

proposition d'un plan masse pour approbation auprès du Bureau d'urbanisme devient un art subtil.

L'élaboration du plan masse des deux projets étudiés a fait l'objet de nombreuses péripéties qui se sont étalées sur plusieurs années. Jusqu'en 2009, les plans de masse respectifs des deux projets ne sont pas encore soumis à l'approbation du Bureau municipal d'urbanisme. En 2003, les contrats d'utilisation des sols sont signés ; la phase de délogement débute immédiatement après. Les deux sociétés concernées se montrent alors très optimistes quant à la rapidité du processus de délogement. Elles estiment qu'un délai de six mois sera suffisant pour achever cette phase préliminaire, leur permettant de débiter les travaux de construction immédiatement après. Dès le terrain en leur possession, ces deux entreprises contactent donc avec enthousiasme différentes agences privées d'urbanisme. Celles-ci ont pour mission d'élaborer les esquisses préparatoires des deux projets. Néanmoins, en novembre 2003, seulement quatre mois après la signature des deux contrats d'utilisation des sols, la municipalité de Shanghai délimite douze quartiers historiques protégés dont fait parti le périmètre de la Vieille Ville. L'examen des plans de masse et des permis de construire concernant ces 12 quartiers historiques est alors suspendu. En novembre 2005, la municipalité de Shanghai approuve le *Plan de sauvegarde des quartiers historiques de la Vieille Ville de Shanghai* ; les projets urbains s'inscrivant dans ce périmètre doivent se conformer aux exigences de la nouvelle réglementation. Afin de protéger le patrimoine urbain, il s'agit désormais de désigner les édifices remarquables, de reconstruire les bâtiments démolis selon leurs styles architecturaux originaux respectifs, de contrôler la hauteur et la physionomie des bâtiments en bordure des voies de circulation, et d'ajuster les coefficients d'occupation du sol.

Alors que le démarrage de la construction requiert l'achèvement de la phase de délogement, les deux entreprises sont confrontées aux exigences des habitants délogés. Dans le cas du projet Xiangyuan Lu, il s'agit de permettre à 4000 familles présentant

des revenus modestes d'accéder à des habitations standardes. L'objectif principal poursuivi par l'entreprise immobilière est de résoudre, pour le compte de la municipalité, le « *problème des mauvaises conditions d'habitation dans les quartiers anciens* ». Or durant cette première étape, l'entreprise doit faire face à des dépenses importantes et n'en retire aucun bénéfices. Seule la construction permettra au promoteur de dégager des gains. Durant cette phase, il se propose de *transformer le visage urbain* selon ses intérêts tout en respectant le Plan de sauvegarde agréé par le gouvernement municipal. Qu'il soit privé ou public, la maximalisation de ses gains devient alors son premier objectif. Hormis les exigences du Plan de sauvegarde du patrimoine historique et culturel, l'aspect social du projet et les modalités de construction ne constituent pas des préoccupations prioritaires pour l'entreprise.

Pour ce qui est de la rénovation des quartiers anciens, le principal problème rencontré lors de l'élaboration du plan masse est la destination des bâtiments à construire. Le Plan de sauvegarde des quartiers historiques et le contrat d'utilisation des sols des deux zones exigent de maintenir leur fonction d'habitation initiale. Or, les types d'habitation et les installations de services et de commerces qui leurs sont attachés sont des questions majeures auxquelles doivent répondre les promoteurs. La Vieille Ville constitue un territoire urbain particulier et les deux projets n'ont pas la possibilité de s'appuyer sur un modèle préétabli en la matière. À l'heure actuelle, seuls deux promoteurs – Fuyue et Zheshang – sont engagés dans la rénovation de quartiers anciens dans le périmètre de la Vieille Ville. Aucune expérience antérieure ne peut leur servir d'exemple. Alors que le projet Gujia Lu stagne, Fuyue arrive à court de moyens pour poursuivre son entreprise. Cet échec de Fuyue en tant que promoteur public devient l'équivalent d'un échec politique. La mauvaise gestion du projet met en jeu la réputation de l'entreprise et joue indirectement une influence sur l'opinion publique vis-à-vis du gouvernement de district. C'est pourquoi Fuyue se montre très prudent quant à la stratégie à mener. L'emplacement de la zone à construire est en

lui-même garant de l'intérêt du projet. L'entreprise ne se précipite donc pas pour planifier et construire, elle ne cesse pas de renouveler ses plans en fonctions des fluctuations du marché. Étant le maître d'œuvre du projet, le promoteur espère ainsi réduire les obstacles et saisir des opportunités. La correction permanente de ses plans permet à Fuyue d'adapter son projet aux intentions du Bureau municipal d'urbanisme.

3. L'enjeu de la rénovation des quartiers anciens – la compensation des délogements

Le délogement joue un rôle déterminant dans tous les programmes de rénovation de quartiers anciens. Leur compensation en est la clé. Leur détermination est encadrée d'un point de vue légal par le *Règlement des démolitions et des délogements de la municipalité de Shanghai (décret 111 du 29 octobre 2001)*, désigné par la suite « *article III* ». Selon cet article, les habitants délogés peuvent choisir entre une compensation financière ou une compensation immobilière (un logement de réinstallation).

3.1. Le prix unitaire minimal du délogement

À partir de 2001, les programmes de rénovation de quartiers anciens concernent des édifices de qualité inférieure aux *Lilongs anciens de niveau 2*⁸⁷. Ces logements vieux de 60 à 80 ans souffrent d'une évaluation probablement basse sur le marché de l'immobilier. Afin de garantir les besoins fondamentaux des familles délogées, tous les quartiers shanghaiens ont déterminé un seuil minimal de compensation au délogement. Les gouvernements de chaque arrondissement en ajustent le montant

⁸⁷ Les maisons situées dans un Lilong ancien sont divisées en deux types. Celles avec murs porteurs de 10 *cuns* (le *cun* est une unité traditionnelle chinoise de mesure, 1 *cun* = 3,333 cm.) et celles sans mur porteur de 5 *cuns*, sont considérées comme *Lilong ancien de niveau 2*. Ce sont des maisons de la fin du 20e siècle, avec un mode de construction rapide et sans qualité. Aujourd'hui, beaucoup de Lilongs anciens de niveau 2 sont devenus des logements insalubres. L'identification est à la charge du Centre de lever de bâtiment (*cehui zhongxin*, 测绘中心) de chaque district.

suivant les fluctuations du marché en se référant au « prix unitaire moyen de l'immobilier résidentiel pratiqué dans le voisinage des logements démolis ». Cette évaluation permet de fixer une indemnité au délogement minimale chaque année.

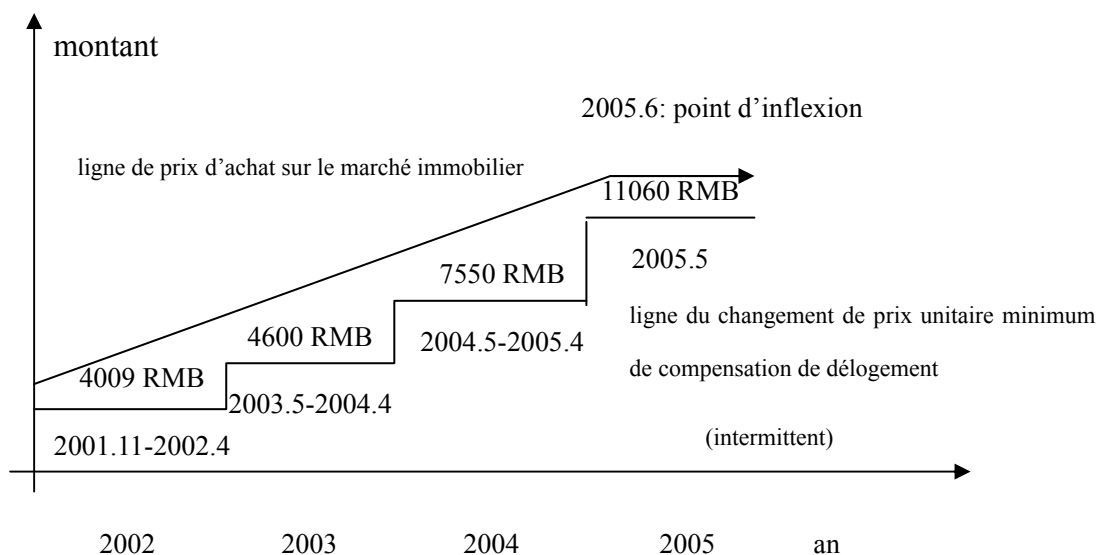
L'ajustement du prix unitaire d'indemnité minimal est basé sur le changement du prix des logements vendus sur le marché immobilier dans tous les arrondissements de Shanghai. Cette évaluation s'effectue comme suit : chaque arrondissement relève dans sa circonscription un échantillon de logements anciens puis, après avoir supprimé les valeurs maximales et minimales, le soumet à un organisme public d'évaluation. Ces résultats sont ensuite examinés par le Bureau du prix des biens marchands (*wujia ju*, 物价局) qui détermine enfin le prix unitaire d'indemnité minimal pour un délogement dans sa circonscription. La valeur des logements à démolir évaluée au-dessous de celui de l'indemnité minimale sera ajustée en fonction de cette méthode. En 2005, dans le district de Huangpu, le standard minimal de compensation au délogement est par exemple réalisé en fonction de trois zones géographiques différentes : nos deux zones font partie de la région B dont le montant des indemnités s'élève à 8019 RMB / m², auquel s'ajoute une subvention de 20 %.⁸⁸

Ce standard minimal propre à un arrondissement déterminé reste fixe durant toute l'année, mais reste pourtant en retard sur l'évolution réelle des prix de l'immobilier. Par ailleurs, le processus de délogement d'une zone dure souvent plusieurs années. Deux résidents ayant signé leur contrat de délogement à deux moments différents, n'obtiendront pas les mêmes compensations. En outre, le niveau minimal d'indemnité est fixé par le district lui-même et ne possède pas de statut contraignant. Cette norme ne peut être utilisée qu'à titre indicatif. La plupart des accords de délogement sont donc signés sur la base d'une négociation du montant de la compensation entre foyers relogés et société de délogement. Par exemple, au sein

⁸⁸ Suivant la situation concrète des catégories déplacées – handicapés, personnes âgées, etc., le coefficient peut augmenter au maximum de 20 % du prix unitaire d'indemnité.

des deux projets étudiés, le prix minimal d'indemnité est évalué à 8019 RMB / m² en 2005. Si l'on considère que la superficie moyenne des logements à démolir est de 20 m², le montant de la compensation devrait s'élever en moyenne à 160 000 RMB par ménage. Si l'on ajoute à ce montant une subvention de 20 %, l'indemnité maximale ne devrait pas dépasser 192 000 RMB par foyer. Or, au sein des deux zones, le montant réel de l'indemnité minimale de délogement s'élève, dès 2005, à 250 000 RMB par foyer.

Figure 4 : Comparaison entre le prix d'achat sur le marché immobilier et le prix unitaire minimum de compensation de délogement au centre-ville de Shanghai



Source : Page 37, Wan Yong (2006), *Jiucheng de hexie gengxin (La rénovation harmonieuse de quartier ancien), Pékin, Zhongguo jianzhu gongye chubanshe.*

3.2. La compensation en surface et en Hukou

Dans les quartiers anciens surpeuplés du centre-ville, la somme d'indemnité est corrélée non seulement à la surface de l'habitation mais aussi au nombre de Hukous inscrits dans le logement. Après avoir évalué la valeur de l'habitation à déloger, le promoteur estime le montant de l'indemnité en fonction de la superficie de celui-ci.

Parallèlement, il calcule le montant de l'indemnité en fonction du nombre de Hukous qui y sont inscrits. Il retient enfin la valeur la plus élevée pour déterminer le montant de la compensation qui sera proposée au foyer délogé.

Il n'existe pas de norme concernant le calcul du montant de la compensation en fonction du nombre de Hukous. Mais une règle tacite existe dans le métier du délogement. Prenons comme exemple un ménage composé de trois membres. Le Hukou de chacun d'eux est inscrit dans un logement de 30 m² situé dans le district de Hongkou, au centre-ville de Shanghai en 2007 :

- Calcul en fonction du nombre de Hukous inscrits dans le logement. L'indemnité financière est de 120 000 RMB par Hukou. Le ménage comprend un enfant unique. Celui-ci compte pour deux, le montant de la compensation est donc de 480 000 RMB. S'ajoute à cette somme d'autres indemnités telles que la prime de déménagement, etc. Au total la somme atteint 600 000 RMB ;
- Calcul en fonction de la superficie : Suivant le standard minimal du prix unitaire de la compensation du délogement dans le district de Hongkou qui est de 7600 RMB / m² en 2007, la compensation en fonction de la superficie est donc de 228 000 RMB ;
- Le montant final de la compensation proposée correspond à la somme la plus élevée. Il sera donc de 600 000 RMB.

On constate bien ici que plus le logement est petit, plus le nombre de Hukou joue un rôle important dans l'optimisation du montant de la compensation. Dans le cas où l'habitant choisit la compensation immobilière : si la valeur du logement de réinstallation est inférieure à 600 000 RMB, la différence est remboursée au foyer délogé, si la valeur du logement de réinstallation excède au contraire 600 000 RMB, le bénéficiaire doit alors déboursier lui-même la différence.

Outre l'estimation du prix de base de la compensation au délogement de chaque famille, le promoteur doit évaluer la proportion des familles qui choisissent la compensation immobilière. Il doit également chercher le nombre adéquat de logements de réinstallation destinés aux habitants optant pour cette compensation. Il lui faut ensuite s'informer sur les situations particulières des familles à déloger. Les handicapés, les veufs, les divorcés reçoivent un traitement particulier leur permettant d'augmenter leur indemnité de délogement. Enfin, le promoteur doit déterminer dans quelle mesure il lui sera possible d'augmenter les dédommagements qui seront réellement versés aux habitants. Durant l'épreuve des négociations entre société de délogement et habitants, cette somme sera en effet supérieure au montant de l'indemnité de base estimée. Il s'agit donc de fixer une limite à ces négociations en déterminant le montant maximal de l'indemnité que le promoteur accepte de verser aux habitants. Au cours d'un projet de délogement qui s'étale sur plusieurs années, cette limite maximale doit constamment être réajustée en fonction du cours du marché immobilier. Dans la mesure où l'élaboration des normes de compensation ne parvient pas à suivre les fluctuations du marché, les propositions de compensation ne peuvent pas être acceptées par tous les habitants. Il est ainsi possible d'affirmer que le délogement des quartiers anciens de Shanghai s'effectue dans un chaos hors normes.

Chapitre 4. Les rapports entre le gouvernement local, les entreprises, les habitants et les experts

1. Le projet de rénovation de quartier ancien comme ressource publique

Dans le contexte chinois – un parti unique au pouvoir, le gouvernement municipal n'a pas pour but de gagner des électeurs pour renforcer son pouvoir. Il cherche avant tout à maintenir une justice sociale, son pouvoir politique, et montrer sa puissance par ses « œuvres » (*zhengji*, 政绩). Il en profite pour obtenir l'approbation de la hiérarchie à laquelle il est subordonné (pour Shanghai, c'est l'État central) et un certain nombre d'intérêts politiques. À l'insu du peuple, le gouvernement municipal effectue une distribution verticale des ressources publiques et des privilèges économiques. Il demande ensuite un soutien aux bénéficiaires pour renforcer sa position. Le gouvernement local est puissant dans les villes chinoises, les lieux où il injecte les ressources publiques reflète directement son attitude : « faire » ou « ne pas faire ».

Dans le mécanisme actuel de rénovation de quartier ancien, l'acteur principal est le promoteur, qu'il soit public ou privé. Les fonds soulevés pour le projet incombent à l'entreprise, le gouvernement n'offre aucun soutien direct sur ce point. Jusqu'à présent, la rénovation de quartiers anciens était rentable, il est donc rare que des capitaux publics soient investis dans ce genre de projet. Au fur et à mesure que les conditions de planification des quartiers anciens se rigidifient, et que le coût du délogement augmente, les profits réalisés par les promoteurs ne sont plus suffisants pour couvrir les frais de délogement. Le gouvernement municipal risque alors d'être obligé d'utiliser des fonds publics. En 2007, aucun promoteur n'a investi dans les

terrains des quartiers anciens du centre-ville de Shanghai. En 2008, aucunes terres ne sont disponibles dans les trois quartiers de l'hyper-centre de Shanghai : Huangpu, Luwan, et Jing'an. Cette situation contraste fortement avec le début commun de ces deux projets en 2003 : la concurrence entre les promoteurs pour l'obtention des projets de rénovation de quartiers anciens était féroce. Cela signifie que cinq ans plus tôt, le projet de rénovation de quartier ancien était plus rentable. *« Aujourd'hui, si les promoteurs ont des milliards, ils préfèrent acheter des terres à l'extérieur du centre-ville que de se risquer dans le projet de rénovation d'un quartier ancien, car le délogement dans les quartiers anciens est très difficile »*, dit M. Xu, responsable du délogement du projet Xiangyuan Lu.⁸⁹

Aujourd'hui, le projet de rénovation de quartier ancien devient la bête noire des promoteurs, mais en 2003, lors de l'explosion du marché de l'immobilier, c'était une ressource contrôlée par le gouvernement municipal. Ce dernier avait alors établi une série de mesures préférentielles pour les projets nommés « rénovation de quartier ancien » : l'annulation de la taxe sur le transfert du droit d'utilisation des sols, l'annulation des frais administratifs, des frais de travaux publics et de construction d'installations publiques – qui étaient auparavant payés par les promoteurs, l'annulation ou le remboursement des impôts, l'offre de logements de réinstallation à bon marché par le gouvernement, etc. De toutes ces mesures préférentielles, l'annulation de la taxe sur le transfert du droit d'utilisation des sols est la plus importante : elle réduit largement la pression de l'investissement des promoteurs dans la première phase. Mais l'application de ces mesures est vraiment aléatoire : le gouvernement municipal décide librement des projets privilégiés. L'intention originelle de la « différenciation » est de soutenir les projets de rénovation les plus complexes. En fait, les latitudes législatives de cette politique rejoignent souvent les

⁸⁹ Entretien avec Monsieur Xu, Responsable de délogement du Projet Xiangyuan Lu de l'entreprise Fuyue, le 11 octobre 2007.

privilèges économiques du gouvernement, qu'il s'agisse de l'importance du projet ou des relations entre le gouvernement et le promoteur.

Grâce aux bonnes relations entre les services du gouvernement de district et de l'administration de la ville, et malgré la mise en concurrence avec d'autres entreprises privées, l'entreprise Zheshang obtient le droit d'exploitation de la zone Gujia Lu. Le gouvernement du district de Huangpu signe un « *contrat de cession du droit d'utilisation d'un terrain public de la Ville de Shanghai* » avec l'entreprise Zheshang, et lui apporte, de manière tacite, des privilèges économiques ainsi que l'éloge public (participation à la rénovation d'un quartier ancien) après la réalisation du projet.

Pour autant, le gouvernement municipal n'ouvre pas tous les projets de rénovation de quartier ancien au marché privé. Il fait en sorte que les entreprises publiques se chargent des terrains difficiles, dévoilant ainsi un manque de confiance à l'égard des entreprises privées dont le but principal est le profit. Le fait que les entreprises publiques s'occupent des quartiers anciens les plus risqués permet, d'une part, à la réalisation du projet d'être moins influencée par les fluctuations du marché et donc d'être plus stable, d'autre part, de permettre au gouvernement municipal d'ajouter à tout moment des conditions pour réaliser à temps ses nouveaux objectifs en terme de politiques sociales. Sur ces deux points, il est difficile pour le gouvernement de contrôler des entreprises privées. Par exemple, en 2007, après l'achèvement du délogement, la municipalité du district de Huangpu demande à l'entreprise publique Fuyue d'ajouter des logements à loyers modérés dans le projet Xiangyuan Lu. Bien que cette demande n'ait pas été appliquée, cela illustre le fait que le gouvernement pourrait plus facilement diriger un projet mené par une entreprise publique.

2. Les organisations étatiques et l'inertie du régime

2.1. L'inertie des organisations étatiques

« *La fonction de la machine d'État et la formation des politiques de l'État ne sont pas seulement décidées par les élites qui contrôlent la machine d'État, ni dominées par la macro-structure dans laquelle se trouve la machine d'État, mais sont décidées par son régime ou le caractère de ses organisations.* »⁹⁰

Avant la réforme de l'économie de marché en Chine, les entreprises publiques étaient les piliers de l'économie nationale et de l'administration sociale. Après la réforme, bien que leur nombre ait beaucoup baissé (113 800 entreprises publiques en 1996 à 25 300 en 2004, soit 78 % de baisse en huit ans, selon Liu Ping, 2008⁹¹), et qu'elles aient traversé une période difficile pendant les années 1990, les grandes entreprises publiques, protégées par l'État, renforcent leur rôle dominant au début du nouveau siècle, et se développent très vite sur le marché des biens et des profits économiques. À la fin de l'année 2006, le montant du patrimoine national était de 29 000 milliards de RMB, soit 45,7 % de plus qu'en 2003, avec une augmentation de 13,4 % par an en moyenne. Après la réforme de l'économie de marché, l'État préserve les grandes entreprises publiques qui sont stables et organisées, comme sous l'ancien régime. Pour une sécurité politique et économique, et pour une stabilité sociale, l'État protège de manière institutionnelle les domaines appelés « entreprises publiques *limitativement intervenues* », qui sont des secteurs-clés de l'économie nationale et qui concernent la sécurité stratégique de l'État et celle de ses ressources (Liu Ping, 2008).

⁹⁰ Page 23, Mark Gottiener, *The Decline of urban politics*, Newbury Park, C.A., 1987

⁹¹ Liu Ping, Wang Hansheng & Zhang Xiaohui (2008), « Biandong de danweizhi yu tizhinei de fenhua, Yi xianzhi jieru xing daxing guoyou qiye weili » (Institution de 'Unité' en changeant et sa différenciation), *Shehuixue yanjiu* (Recherches sociologiques), n° 3.

Après la modernisation du fonctionnement des entreprises, il apparaît que la gestion interne des entreprises publiques ressemble à celle d'une entreprise classique. Les entreprises d'État doivent être restructurées pour se conformer au « système d'entreprise moderne ». Elles sont autorisées à organiser leur production et à décider du recrutement et de la rétribution d'un personnel jusque-là affecté par l'administration et payé sur des fonds publics. Leur financement n'est plus être assuré par des subventions gouvernementales, mais par des crédits bancaires. En 1987, on commence à appliquer le système des contrats de responsabilités, passés entre les entreprises et leur autorité de tutelle. Ce système vise à séparer le droit de propriété, toujours exercé par l'État, du droit de gestion abandonné aux directeurs, et à lier les bénéfices des entreprises aux résultats obtenus.⁹² Pourtant, les entreprises publiques « *limitativement intervenues* » peuvent rejoindre les marchés extérieurs comme le ferait une entreprise privée, mais en évitant les fluctuations du marché. Elles transforment des ressources privilégiées en intérêts personnels à l'aide de droits spéciaux sur la gestion des biens nationaux. Sur le plan du personnel et de la gestion d'activité, les entreprises publiques héritent des caractéristiques des « *unités de travail* » (*danwei*, 单位)⁹³ : les directeurs sont les dirigeants de l'unité et la gestion d'activité est protégée par le gouvernement, ce qui rend les entreprises publiques prépondérantes dans tous les domaines d'activité économique et qui explique sa grande dépendance vis-à-vis du gouvernement. Une partie des ressources contrôlées auparavant par la machine d'État est transférée aux entreprises publiques, elles deviennent leaders par rapport à la concurrence du marché de l'immobilier.

⁹² Sur ce point, on se reportera à Marie-Claire Bergère, *Capitalisme & capitalistes en chine, des origines à nos jours*, Perrin, 2007.

⁹³ Une *Danwei*, littéralement « unité de travail » en chinois, désigne une entreprise d'État ou une entreprise collective ayant à sa tête un comité du Parti communiste chinois. À l'époque maoïste, la *Danwei* est plus qu'un lieu de travail et de production, elle est également une unité sociale prenant en charge l'essentiel des besoins des individus, de la santé à l'éducation, en passant par le logement.

Historiquement et encore aujourd'hui, l'inertie des services du gouvernement limite le choix des mesures. Le Bureau d'urbanisme agit au niveau municipal ou du district comme service de ratification des projets de construction. Il représente un pouvoir d'exécution et de ratification important dans les projets de rénovation de quartiers anciens ; c'est un service récent en Chine : le premier est créé en 1986. Auparavant, le Comité municipal de la construction était chargé de la ratification. De par son jeune âge, le Bureau d'urbanisme a une influence moindre, surtout lorsqu'il s'agit d'un projet de construction aux implications politiques importantes ; il se trouve facilement évincé par d'autres services municipaux.

2.2. L'inertie du régime

Par rapport au régime actuel de rénovation de quartiers anciens de Shanghai, le projet de rénovation ressemble à un projet d'investissement immobilier ordinaire. En réalité, ce qui influence les phases clés d'une rénovation de quartier ancien est encore contrôlé par le gouvernement municipal, héritage de l'économie planifiée. Comme, dans un projet de rénovation, le délogement est la phase la plus complexe, le gouvernement de district met au préalable en place un « *Bureau de médiation au délogement* » (*dongqian zhihui bu*, 动迁指挥部)⁹⁴ pour coordonner le projet et surveiller le promoteur. Le Comité de résidents doit faire des enquêtes auprès des familles, et doit négocier le relogement avec les habitants avant d'exécuter le délogement. Les « *sociétés de délogement* » (*dongqian gongsi*, 动迁公司)⁹⁵ qui relèvent principalement du service immobilier du gouvernement, s'occupent du délogement. En fait, le gouvernement contrôle l'activité économique, ce qui permet aux entreprises publiques d'obtenir des privilèges que n'ont pas les entreprises privées.

⁹⁴ Voir Chapitre 3.

⁹⁵ Voir Chapitre 3.

Ces dernières manquent en effet d'autonomie sur le marché économique et leurs intérêts dépendent directement des politiques urbaines mises en place.

Au cours de la formation et de l'évolution du système de délogement, il est possible de distinguer des méthodes issues de l'ancienne économie planifiée. Marie-Claire Bergère remarque qu'en Chine, à la différence de ce qui s'est passé dans les autres ex-pays socialistes d'Europe de l'est ou de l'Union soviétique, l'abandon de l'économie planifiée ne s'est pas accompagné d'une chute du régime communiste.⁹⁶ Les débuts de la réforme, de 1978 à 1992, illustrent une adoption progressive qui contraste avec la brutalité des transformations opérées ailleurs. Par conséquent, *« l'activité d'exploitation urbaine en Chine qui ne semble pas sociale est pourtant fondée sur l'héritage du régime socialiste. À l'aide des arrangements institutionnels d'un gouvernement polyvalent, le système d'exploitation urbaine réanime la fonction du système traditionnel »*⁹⁷. En se basant sur l'interprétation des mesures politiques, on constate qu'il existe des règles universelles ayant plusieurs réponses. Le gouvernement sort des nouvelles mesures pour résoudre les problèmes des anciennes mesures ou combler leurs lacunes. Mais encore faut-il vérifier par la pratique si ces nouvelles mesures favorisent l'administration publique. Dans certains cas, des mesures restent incohérentes pour offrir plus de flexibilité aux services publics. Dans d'autres cas, quand les mesures publiques ne sont pas clairement définies, et comme le gouvernement se doit de les expliciter, il les interprète à son avantage. Quand le gouvernement s'allie avec les groupes d'intérêts capitalistes, cette autorité sur l'interprétation des textes devient un moyen d'atteindre son but, comme s'il s'agissait d'une ressource publique. Par exemple, dans l'arrêté 68 de Shanghai *« mesure d'essai pour encourager les habitants déplacés à se reloger sur place, en favorisant le Nouveau cycle de la rénovation de quartiers anciens »*, considérons deux mesures

⁹⁶ Page 222, Marie-Claire Bergère, *Capitalisme & capitalistes en chine, des origines à nos jours*, Perrin, 2007

⁹⁷ Chen Yingfang, *La crise de justice et l'espace approprié de l'exploitation de ville*, recherche en sociologie, 2008, N°3

prises localement : la « *gratuité des terres* » et l'« *encouragement aux habitants délogés à payer leurs frais de relogement dans la zone, ou les alentours de la zone du projet du Nouveau cycle de la rénovation de quartiers anciens* » (article 4). Ce document n'indique pas que les habitants *doivent* être relogés sur place sur des terres qui leurs sont gratuites ; appelons cela une technique politique. Cette mesure qui « encourage les habitants déplacés à se reloger sur place » semble se vouer à l'intérêt public, mais en fait, elle facilite surtout l'accès et la gestion des capitaux aux promoteurs de ces projets. Comme Pierre Bourdieu l'indique, « Si le travail politique est, pour l'essentiel, un travail sur les mots, c'est que les mots contribuent à faire le monde social [...] En politique, rien n'est plus réaliste que les querelles de mots »⁹⁸. Les faits parlent d'eux-mêmes : Parmi les 307 sites du Nouveau cycle de rénovation de quartiers anciens de Shanghai, aucun n'a accueilli le relogement des habitants sur place.

3. Les relations distinctes entre le gouvernement municipal et les entreprises publiques ou privées

3.1. Les relations du gouvernement municipal avec les entreprises publiques

Les entreprises publiques sont fondées par les biens d'État, donc ses alliances avec le pouvoir politique peuvent s'expliquer de manière rationnelle. Ce genre d'alliance est intime et solide ; elle est moins influencée par les mutations de la société, par les fluctuations du marché ou par les changements au sein du gouvernement. Lorsque le gouvernement offre des privilèges économiques, les services du gouvernement prennent d'abord en compte les grandes entreprises

⁹⁸ Pierre Bourdieu, *Ce que parler veut dire, l'économie des échanges linguistiques*, Librairie Arthème Fayard, 1982

publiques. En guise d'exemple, la municipalité de Shanghai donne le droit d'exploitation de la dernière grande zone libre en centre-ville de Shanghai – le projet du Nouveau Jiangwan Town, 9,45 Km² anciennement aéroport militaire – à l'entreprise publique Fuyue. En échange, le gouvernement municipal demande en temps voulu aux entreprises publiques de l'aider à réaliser ses objectifs publics. Pour prendre un autre exemple, il désignera l'entreprise Fuyue comme moteur de la rénovation de la Vieille Ville ; cette entreprise aidera alors le gouvernement à résoudre le problème de logement des habitants de la Vieille Ville, pauvres et nombreux, tout en attirant des capitaux du marché de l'immobilier. Pour les projets de rénovation de quartiers anciens, le gouvernement n'alloue plus de capitaux publics aux entreprises publiques, mais il leur offre d'autres facilités, comme la garantie des prêts alloués par la banque ; le soutien d'une autre forme de ressource publique, en quelque sorte. Bien que les entreprises publiques fonctionnent comme une entreprise classique, la rentabilité n'est pas leur objectif premier. Elles doivent avant tout aider le gouvernement à atteindre ses objectifs politiques, même s'il n'existe aucun intérêt financier en jeu. Le gouvernement leur offre d'autres biens publics comme dédommagements, tels que le droit d'exploitation du Nouveau Jiangwan Town. De plus, le but et la direction des projets peuvent être changés à tout moment selon les décisions du gouvernement. Comme Marie-Claire Bergère le souligne, la réforme chinoise n'est pas brutale, mais de la même façon, elle « n'est pas achevée et bien des dangers menacent son étape ultime [...] La plupart des entreprises d'État demeurent déficitaires en dépit des restructurations auxquelles elles ont été soumises. Le secteur bancaire, écrasé par l'accumulation de prêts non performants, est toujours fragile. La clarification des droits de propriété demeure incomplète. ».

Dans le cas concret de la rénovation d'un quartier ancien, le gouvernement n'offre pas de bien public précis aux entreprises publiques. Cela oblige les entreprises publiques à emprunter une route commerciale pour réaliser le projet, tout comme les

entreprises privées. Si l'on compare l'entreprise publique Fuyue de Shanghai, responsable du projet de la rénovation du projet Xiangyuan Lu, désignée par le gouvernement du district de Huangpu, avec l'entreprise publique de Paris, la SIEMP⁹⁹, responsable du projet d'« *éradication des logements insalubres* » désignée par la ville de Paris, on remarque une situation inégale de l'entreprise publique Fuyue par rapport au gouvernement municipal : la réalisation du projet Xiangyuan Lu par cette entreprise publique *n'est pas publique*.

Premièrement, la différence dans l'intitulé du contrat. Le « *contrat de cession du droit d'utilisation d'un terrain public* » et l'« *accord de la rénovation de quartier ancien* », signés entre l'entreprise publique Fuyue et le gouvernement du district de Huangpu sont les mêmes que celui signé avec l'entreprise privée Zheshang. Cela signifie que Fuyue et Zheshang sont limitées par les mêmes contraintes et qu'elles bénéficient des mêmes mesures. Au moins, d'un point de vue du contrat, les entreprises publiques ne bénéficient pas de privilèges par rapport aux entreprises privées et ne bénéficient pas d'un statut « public ». Le maître d'ouvrage, représenté par le *gouvernement de district*, est le responsable de la rénovation du quartier ancien, bien que le programme de la rénovation soit élaboré par le gouvernement municipal. Si le gouvernement de district souhaite offrir un soutien aux entreprises publiques, les ressources publiques peuvent être concentrées sur ce district. Cela diffère du contrat sous forme de « *CPA* » (*Convention publique d'aménagement*) dont le maître d'ouvrage est *la ville de Paris*. La municipalité est la seule responsable du projet, elle peut offrir des ressources publiques pour l'acquisition des propriétés ou le relogement des habitants, pour les programmes de constructions, etc., dans le cadre de sa

⁹⁹ « La SIEMP, Société immobilière d'économie mixte de la Ville de Paris, a été créée en 1956 pour construire et gérer des logements sociaux sur le domaine de Beauregard à La Celle Saint-Cloud. Son objectif social a été ultérieurement élargi à l'ensemble de la région parisienne pour réaliser la construction ou la réhabilitation de programmes de logements et en assurer la gestion. » Depuis 2002, le Conseil de Paris lui a confié de nouvelles missions dont « l'éradication de l'insalubrité portant sur 434 adresses parisiennes depuis l'avenant n° 3. Après acquisitions, la SIEMP sera en charge de la gestion de 266 immeubles, propriétés de la Ville ou de la SIEMP, et du suivi de 168 copropriétés » (Source : www.siem.fr/?id=173)

juridiction. Elle peut également coordonner les ressources publiques à l'échelle de la ville, et peut par exemple transférer les ressources en logements sociaux de toute la ville pour résoudre prioritairement le relogement des habitants touchés par le projet d'« *éradication des logements insalubres* ».

Deuxièmement, la différence des objectifs du projet : « L'accord de la rénovation du quartier ancien » a pour but de satisfaire la demande basique en logement des habitants des quartiers anciens, de leur offrir des logements au standard de la ville et de les faire accéder à la propriété. Le changement d'apparence du quartier ancien est aussi un objectif très important dans la rénovation, il reflète la volonté du gouvernement d'améliorer l'image du quartier ancien. Mais le gouvernement ne prête pas attention aux changements au sein de la structure sociale, que ce soit en amont ou en aval. Bien qu'il existe des limites spéciales sur la protection des quartiers historiques dans le but d'améliorer l'image de la ville, la protection du patrimoine en soit n'est ni un objectif important dans la rénovation du quartier ancien, ni un moyen de changer l'apparence de la ville. Les plans de protection sont considérés comme des outils pour justifier de l'intérêt du gouvernement par rapport au patrimoine culturel, mais au cours de la réalisation du projet, les règles de protection sont minimisées. N'importe quel promoteur, public ou privé, reste passif devant les plans de protection et réduit par tous les moyens les limites imposées par les plans de protection, pour tirer un maximum de profit. Pour le moment, le gouvernement n'a volontairement offert aucune subvention pour la construction de logements sociaux dans les projets de rénovation de quartiers anciens. Cela oblige les habitants y vivant à se déplacer loin du centre-ville pour obtenir de nouveaux logements aux standards de la ville.

Les objectifs de conservation du patrimoine architectural et d'accroissement des logements sociaux dans le projet d'« *éradication des logements insalubres* » de la SIEMP sont bien différents. L'amélioration des logements des familles à faibles

revenus fait également partie des problèmes à résoudre, mais elle doit être résolue par une amélioration et une planification d'ensemble du système de logements sociaux de la ville, pas seulement sur un projet unique. La protection et la restauration du patrimoine architectural comme ressource publique dépassent les intérêts pécuniers. Elles ne sont pas considérées simplement comme outils de préservation d'une paix sociale. Sous le nom de « projet public », le projet d'éradication des logements insalubres permet aux familles à faibles revenus de retourner en centre-ville en transformant et réhabilitant des logements insalubres privés en logements sociaux.

La plus grande différence entre le projet de l'entreprise Fuyue et celui de la SIEMP se situe sur les fonds budgétaires. Bien que l'entreprise Fuyue soit une entreprise publique désignée par le gouvernement municipal, elle réunit ses propres fonds, comme une entreprise privée. La plupart des fonds de la SIEMP, désignée par la ville de Paris dans le projet d'*« éradication des logements insalubres »* vient de subventions de la municipalité, seule une petite partie provient de fonds privés. Cela reflète clairement que le gouvernement de Shanghai et les entreprises publiques n'ont pas le même esprit de coopération lors des projets de rénovation de quartiers anciens. D'une part, le gouvernement de district demande aux entreprises publiques de se charger de la rénovation de quartier ancien, d'autre part, il n'offre pas les fonds publics comme soutien. Cela oblige les entreprises publiques à emprunter une route commerciale similaire aux entreprises privées. Le gouvernement perd par conséquent le contrôle d'une partie du projet. Pour le délogement, la planification et la construction, l'entreprise Fuyue fait les mêmes démarches commerciales que l'entreprise Zheshang. Pour éviter que le projet ne soit trop long, l'entreprise Fuyue ne prend pas en compte le souhait des propriétaires de vouloir rester dans leur quartier et leur éventuelle participation à la rénovation des logements.

Pour l'entreprise Fuyue, la compensation des délogés et leur relogement sont deux données identiques. Elle satisfait les habitants avec Hukou du quartier en les

rendant propriétaires de logements. Les habitants qui ont un *droit d'utilisation* (*shiyong quan, 使用权*)¹⁰⁰ de logement – la majorité de la population dans les quartiers anciens de Shanghai, deviennent propriétaires de nouveaux logements. La compensation et le relogement bénéficient donc aux ayant-droits des Hukous, que ce soit le droit de propriété ou le droit d'utilisation, mais pas aux réels occupants des logements, dont les locataires, groupe social qui a un réel besoin de logement. Autrement dit, les locataires sans Hukou n'ont aucun droit de compensation lors d'un relogement.

En revanche, dans le projet d'éradication des logements insalubres de la SIEMP, les destinataires de la compensation et du relogement ne sont pas les mêmes. Les destinataires de la compensation sont les propriétaires des logements, tandis que les bénéficiaires du relogement sont les occupants du logement. La SIEMP devient propriétaire par acquisition prioritaire et accroît les logements sociaux de la ville par la transformation de logements insalubres privés en logements sociaux. Ainsi elle offre plus efficacement des logements aux familles à faibles revenus. Pendant l'acquisition, la SIEMP, autorisée par la loi (droit de préemption), et en tant que maître d'œuvre du projet public, peut éviter des négociations interminables avec les habitants au sujet de la compensation, comme c'est le cas pour l'entreprise Fuyue.

Pour ce qui est du relogement sur place. L'entreprise Fuyue dépend des moyens commerciaux mis en œuvre : la vente des nouveaux logements et la location des nouveaux commerces mis sur le marché sont destinées à des revenus élevés. Les habitants délogés ne peuvent qu'acheter ces nouveaux logements dans les mêmes conditions que d'autres acheteurs. Évidemment, peu d'entre eux peuvent supporter

¹⁰⁰ En Chine, il existe deux types de droit au logement : le droit d'utilisation et le droit de propriété. Le premier concerne les logements publics avant la réforme du logement en 1994. Leur propriété relève de l'État. Les habitants ayant un statut de locataire ont un droit d'utilisation, qui peut mener à négociations. Il est notamment possible de transformer un droit d'utilisation en droit de propriété par achat, selon les contraintes de partage public du logement considéré : la cuisine et la baignoire ne doivent pas être communes. Dans un quartier ancien non rénové comme la Vieille Ville, la plupart des logements sont des logements publics avec droit d'utilisation.

des prix aussi élevés. À l'heure actuelle, il est donc impossible pour ces habitants de retourner dans leur quartier d'origine dans ces conditions. Le projet achevé, la composition des habitants de la zone du projet est intégralement modifiée.

Les conditions de planification urbaine représentent des intérêts publics. Cependant, une rénovation de quartier ancien à Shanghai demande un équilibre économique, celui-ci fait appel à la possibilité d'obtention de gains pour attirer l'attention des promoteurs. Dans le cas d'un projet de rénovation de quartier ancien, les conditions de planification urbaine doivent répondre à un certain équilibre économique. Une des conditions pour élaborer le « Plan de sauvegarde de la Vieille Ville » a été de conserver le COS du « contrat de cession du droit d'utilisation d'un terrain public » défini auparavant avec les deux entreprises qui nous occupent, avant même l'établissement d'un statut de « quartier historique protégé ». Le gouvernement de district, pour éviter de payer des dédommagements à l'entreprise après le changement politique et la rupture du contrat du droit d'utilisation des sols de 2003, a préféré conserver ce même COS en dépit des intérêts publics. Ainsi, pour faciliter la réalisation économique du projet, les conditions de conservation du Plan de sauvegarde des quartiers historiques protégés sont très peu restrictives. Excepté les bâtiments protégés (au niveau national ou municipal) qui n'occupent qu'une très petite partie du quartier historique protégé, tous les bâtiments de style architectural traditionnel peuvent et risquent donc d'être démolis ; dans la zone Xiangyuan Lu, seuls sept bâtiments sur sept hectares sont concernés par ce plan.

Bien que le manque de contraintes soit dangereux pour la valeur historique du quartier protégé, il s'agit déjà d'un progrès significatif vers une prise en compte du patrimoine pour le Bureau d'urbanisme municipal. Celui-ci a rédigé le Plan de sauvegarde des quartiers historiques protégés afin de préserver les bâtiments historiques les plus précieux, bravant la démolition. Il n'existait aucun quartier de ce type avant 2003.

Tableau 1 : La comparaison entre l'entreprise Fuyue (Shanghai, Chine) et la SIEMP (Paris, France), au cours de la rénovation de quartiers anciens en centre-ville

Exemples du projet Xiangyuan Lu et du projet d'« éradication des logements insalubres »

		L'entreprise Fuyu.	La SIEMP
Contexte de l'entreprise	Origine des fonds de l'établissement	publique	publique
	Origine de la nomination des dirigeants	nomination par le gouvernement municipal	nomination par la municipalité
	direction du projet	gouvernement municipal	municipalité
	Dimension du projet	quartier	bâtiment unique ou groupe de constructions
Modes opératoires du projet	Nom de contrat	« contrat de cession du droit d'utilisation d'un terrain public » et « accord pour la rénovation de quartier ancien »	contrat de projet public « CPA »
	Maître d'ouvrage	gouvernement du district de Huangpu	ville de Paris
	Contenus essentiels du contrat	objets de la rénovation, conditions de la planification	objets de la rénovation, temps d'accomplissement

		L'entreprise Fuyu.	La SIEMP
	Objectifs du projet	satisfaire les demandes basiques en habitation des quartiers anciens, embellir le quartier ancien	améliorer la condition d'habitation des familles revenus modestes, sauvegarde du patrimoine, augmenter le nombre de logements sociaux
	Droit primordial de propriété du territoire	publique	privé, publique
	Droit primordial de propriété du logement	droit d'utilisation, propriété privée	publique (logement social), privé (propriété privée)
	Origine du fonds	capitaux de l'entreprise	finances publiques en priorité, capitaux de l'entreprise
	Soutien politique	coût du délogement paye le prix des sols concédés (politique de la gratuité des sols), coordination du délogement	droit de préemption, imposition d'utilisation publique et de distributions prioritaires des logements sociaux
	Méthodes opératoires	acquisition totale, opération selon les variations du marché	acquisition ou réhabilitation avec les propriétaires, cadre d'un projet publique

		L'entreprise Fuyu.	La SIEMP
	Gestion de l'équilibre financier	équilibre contextuel	équilibre dans le cadre des allocations publiques de CPA
	Diverses conditions préalables	prêts de la banque garantis par le gouvernement municipal	système de logement social dans le cadre de la ville, aide d'ANAH
Relogement des habitants	Méthode d'acquisition du logement	négociation selon les variations du marché, acquisition définitive	acquisition en profitant du droit de préemption
	Rapport entre la compensation et le relogement	égale	séparée
	Objet de compensation	propriétaire de propriété privée ou utilisateur de droit d'utilisation	propriétaire de propriété privée
	Standard de compensation	calcul selon la surface du logement et le nombre de Hukous, la valeur la plus élevée est la base des négociations du délogement. Le prix de la négociation devient celui de la compensation.	l'évaluation de la valeur du logement par le service des Domaines ¹⁰¹ est le prix autorisé de la compensation

¹⁰¹ Le service des Domines peut apporter une aide efficace lors de la réalisation des opérations immobilières des collectivités locales. Source : www.impots.gouv.fr/portal/dgi/public/collectivites.impot?sfid=6310

		L'entreprise Fuyu.	La SIEMP
	Cibles du relogement	selon les Hukous dans le logement	occupants
	Origine du logement pour le relogement	logement neuf loin du centre-ville, construit ou acheté par l'entreprise	logement social dans le centre-ville dans le système convenu de distribution sociale
	Droit de propriété du logement pour le relogement	logement commercial, droit de propriété privé	logement social, droit de propriété public
	Critère de relogement	voir Chapitre 3. 错误! 未找到引用源。 错误! 未找到引用源。	selon les plafonds convenus de distribution des logements sociaux
	Exécuteurs de relogement	les sociétés de délogement missionnées par l'entreprise Fuyue	le service de relogement de la SIEMP
	Possibilité de relogement sur place	financièrement impossible	possible
Méthodes de rénovation du logement ancien	Condition de la planification	concerne l'équilibre économique local du projet	ne concerne pas l'équilibre économique local du projet

		L'entreprise Fuyu.	La SIEMP
	Méthode de construction	démolition et reconstruction occupent une place primordiale	réhabilitation en priorité
	Logement rénové ou reconstruit après l'accomplissement du projet	après avoir été proposé sur le marché de l'immobilier, le logement est acheté par un propriétaire privé	après avoir été réhabilité, le logement devient logement social, la SIEMP en est le propriétaire
	Occupants du logement rénové ou reconstruit après achèvement du projet	propriétaires privés qui ont acheté ces logements sur le marché immobilier	locataires répondant aux critères du système de distribution de logement social

Source : travaux de l'auteur

3.2. Les relations du gouvernement municipal avec les entreprises privées

Les entreprises privées ne jouissent pas de la protection systématique du statut de « *limitativement intervenu* » (*xiazhi jieru*, 限制介入)¹⁰² car elles n'ont pas d'avantages particuliers comme les entreprises publiques qui gèrent des budgets nationaux. Elles s'efforcent d'établir une bonne relation avec le gouvernement en vue d'une spéculation et afin de se tenir informées des décisions de celui-ci, qui apprécie les intérêts des entreprises privées par la distribution de droits économiques

¹⁰² En Chine, les entreprises publiques ont accès à des ressources issues de domaines auxquels les entreprises privées n'ont pas accès; le pétrole en est un exemple.

spécifiques. Il est nécessaire de préciser avant toute chose que, « par rapport à la société occidentale, la société chinoise ne se construit ni sur les personnes ni sur la société, mais sur les relations interpersonnelles (*guanxi*, 关系). (Liang Shuming, 1987) »¹⁰³ « Pour les Chinois, le processus logique des actions établies par un ou plusieurs individus est : action personnelle ; actions interpersonnelle ; actions d'un petit groupe ou d'une section » (Wang Hejian, 2006)¹⁰⁴. Aussi, pour Marie-Claire Bergère, « de l'empire fermé à la Chine ouverte, les anciennes structures sont préservées alors que les modèles étrangers sont introduits, et les élites en place cherchent à conserver leur rôle prédominant en adaptant leurs ressources – économiques, intellectuelles et sociale – aux exigences du nouvel ordre des institutions et pratiques sociales préexistantes. »¹⁰⁵

Dans une société où l'importance des relations personnelles est évidente, la capacité des entreprises privées à acquérir des ressources sociales à l'aide des « *guanxis* » devient un genre de « *capital social* »¹⁰⁶. L'acquisition et l'exploitation de ce capital social sont irremplaçables pour augmenter les revenus de l'entreprise. Comme l'indique Marie-Claire Bergère, « la renaissance et le développement du secteur privé s'expliquent en grande partie par l'existence des réseaux de relations personnelles »¹⁰⁷. Parmi les relations sociales, les *guanxis* avec les divers gouvernements sont sans doute la voie la plus importante dans le domaine

¹⁰³ Qin Haixia (2006), « Guanxi wangluo de jiangou : siying qiyezhuzhu de xingdong luoji » (Construction des réseaux sociaux : La logique d'action de l'entrepreneur), *Shehui* (La Sociologie) n° 5.

¹⁰⁴ Wang Hejian (2006), « Ziwo xingdong de luoji : Lijie 'xin chuantong zhuyi' yu zhongguo danwei zuzhi de zhenshi de shehui jiangou » (Logique de l'action en soi : Compréhension de « Nouvelle traditionniste » et la formation sociale actuelle de l'« Unité » chinoise), *Shehui* (La Sociologie), n° 3.

¹⁰⁵ Page 10, Marie-Claire Bergère, *Capitalisme & capitalistes en chine, des origines à nos jours*, Perrin, 2007

¹⁰⁶ Selon Pierre Bourdieu, du volume et de la structure du capital qu'il possède sous différentes sortes : capital financier, actuel ou potentiel, capital culturel (à ne pas confondre avec le « capital humain »), qui peut être spécifié comme capital technologique, capital juridique et capital organisationnel (dont le capital d'information sur le champ), capital commercial, capital social et capital symbolique. Le capital social est l'ensemble des ressources mobilisables (des capitaux financiers, mais aussi de l'information, etc.) à travers un réseau de relations plus ou moins étendu et plus ou moins mobilisable qui procure un avantage compétitif en assurant aux investissements des rendements plus élevés. Les entreprises dominées peuvent utiliser leur capital social pour exercer des pressions sur l'État et obtenir de lui qu'il modifie le jeu en leur faveur. Voir Pierre Bourdieu, *Les structures sociales de l'économie*, Éditions du Seuil, 2000

¹⁰⁷ Page 273, Marie-Claire Bergère, *Capitalisme & capitalistes en chine, des origines à nos jours*, Perrin, 2007

d'acquisition de ressources publiques. Ces *guanxis* peuvent aussi aider les entreprises privées à éviter des interférences politiques fortuites. En Chine, la plupart des entrepreneurs privés prospères possèdent des relations intimes et stables avec les fonctionnaires de différents services du gouvernement, au détriment d'une somme importante de capitaux. Cette dépense leur permet de défendre et de consolider leur relation sur le long terme. C'est une règle sociale généralement acceptée. Comme l'indique Simon, « ce fait altruiste est en fait une action intelligible pour soi-même. » (Simon, 1998) Mais Marie-Claire Bergère remarquera sur ce point que, « en donnant la priorité aux relations personnelles avec les cadres, aux méthodes clandestines, aux profits immédiats, les entrepreneurs installent le secteur privé dans une zone grise, mal protégée »¹⁰⁸.

L'entreprise privée Zheshang qui entre dans la Vieille Ville et participe au programme de rénovation de quartiers anciens, vise non seulement des intérêts économiques, mais aussi une ascendance politique. On comprend alors mieux la stratégie mise en place pour consolider sa coalition avec le gouvernement de district. Avant de s'investir dans le domaine de la propriété immobilière, l'entreprise Zheshang est active dans l'industrie des câbles électriques. Après avoir accumulé des profits pécuniaires, l'entreprise se jette dans le domaine politique afin de séduire la population. Elle s'est déjà investie dans l'éducation en établissant « *l'école bilingue Golden Apple* ». Le PDG recherche également une ascendance politique personnelle, il est maintenant délégué du congrès populaire de la municipalité de Shanghai, président adjoint au comité industriel et commercial de Shanghai, et « *travailleur modèle* » (*laomo*, 劳模)¹⁰⁹ au niveau national. Les intentions de l'entreprise qui se rapproche des politiques au pouvoir sont très claires. Le choix de s'investir dans un projet de rénovation de quartier ancien, avec tous les problèmes sociaux que cela

¹⁰⁸ Page 292, Op. cit.

¹⁰⁹ Voir chapitre 2.

comporte, est aussi significatif. L'intention de l'entreprise Zheshang est d'abord d'attirer l'attention du peuple et du gouvernement de district par la réussite sociale et économique de son opération. Tout cela aide à l'accumulation de capitaux politiques et à son développement dans l'exploitation immobilière. Contrairement aux entreprises publiques, les entreprises privées ne sont pas obligées d'accomplir de devoirs politiques. Cependant, dans un souci de recherche de bénéfices politiques, elles doivent faire face à la pression sociale exercée par le gouvernement. Pour exemple, citons le fait que dans un projet de rénovation de quartier ancien, les entreprises privées font face aux difficultés de délogement et de relogement des habitants. Cela correspond en fin de compte aux intentions politiques du gouvernement de district : assurer aux habitants des quartiers anciens d'être relogés et d'accéder à la propriété de logements nouveaux aux standards de la ville.

Par rapport aux entreprises publiques, la relation entre les entreprises privées et le gouvernement est flexible, instable et remplaçable. La situation du marché, les mouvements gouvernementaux et sociaux sont tous potentiellement nuisibles à leur relation. Lors d'une transition politique, les entreprises privées risquent plus que les entreprises publiques car elles ne peuvent pas utiliser directement les ressources publiques. Face à une coalition instable, il faut que les entreprises privées renforcent sans cesse leurs alliances avec le gouvernement à différents niveaux et réagissent vite pour ne pas être éliminées par le marché.

4. L'expertise, un outil de rénovation urbaine

4.1. Un nouvel outil d'urbanisme, le Plan de sauvegarde des quartiers historiques protégés

Dans le cadre de la gestion urbaine de la ville de Shanghai, l'autorité visant les constructions se répartie sur deux échelons, le « *plan de réglementation* » (*kongzhi*

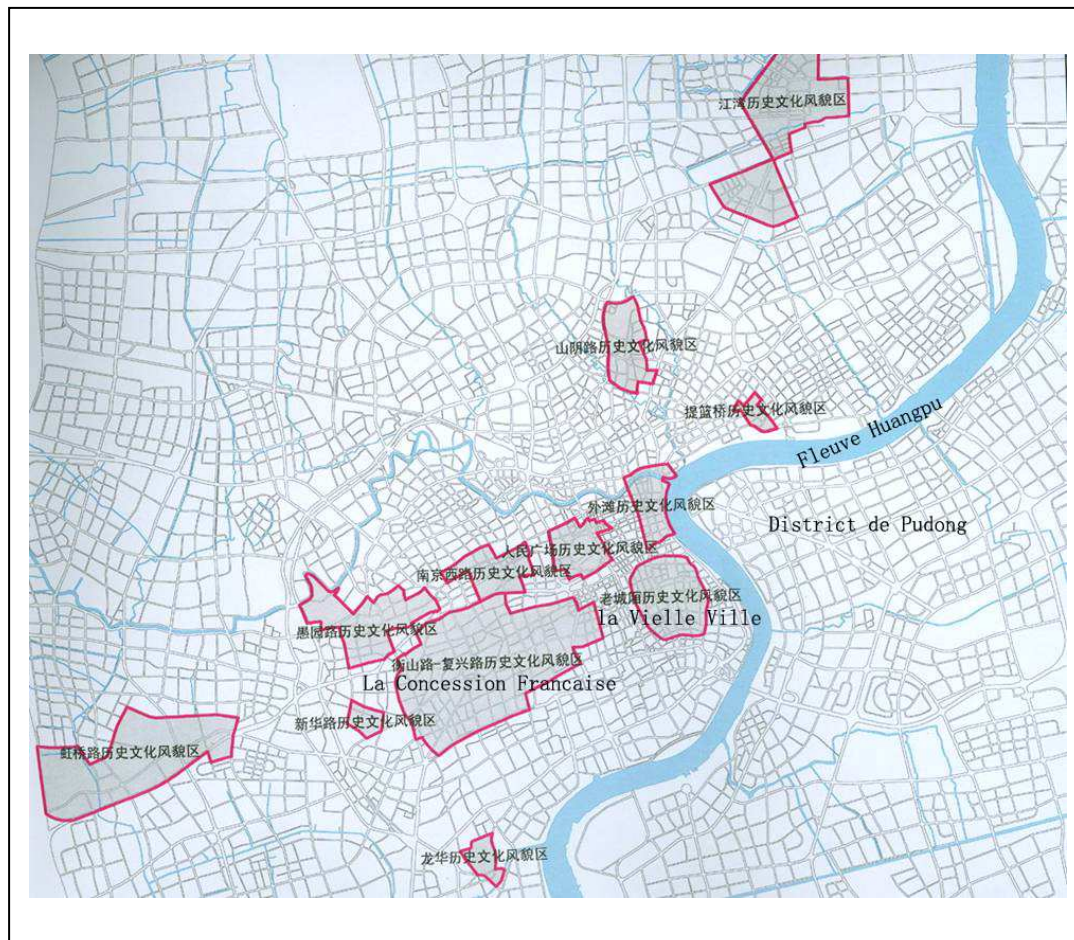
xing xiangxi guihoa, 控制性详细规划) et le « *plan masse* » (*xiujian xing xiangxi guihoa*, 修建性详细规划). Le second est défini par le premier qui représente l'épreuve législative dans l'autorisation de la construction. Le Plan de réglementation doit représenter l'intérêt public, sa rédaction représente donc une affaire publique. Le « *plan masse* » sert à orienter concrètement la construction sur les terrains exploités, c'est une transition entre les paramètres techniques du plan de réglementation et les projets d'architecture. Sa rédaction est dirigée par le promoteur du projet et illustre ainsi les intérêts de celui-ci. Le « *plan de réglementation* » possède un statut législatif auquel toutes les activités de constructions de la ville font appel. A contrario, le « *plan masse* » est déterminé par les contraintes du projet, sa rédaction n'étant pas obligatoire. Le Bureau municipal d'urbanisme de Shanghai suggère que le plan masse doit être défini pour des projets d'une superficie supérieure à trois hectares. Une fois visé par le Bureau d'urbanisme municipal ou de district, le plan masse représente un document légal, et représente le document normatif du projet d'architecture.

Le « *plan de sauvegarde* » (*baohu guihoa*, 保护规划) de Shanghai couvre douze « *quartiers historiques protégés* » (*lishi wenhua fengmao qu*, 历史文化风貌区) et relève du plan de réglementation. De par son contenu visant la protection du patrimoine urbain, le Plan de sauvegarde s'applique au contenu courant du plan de réglementation (occupation des sols, plans de voiries, COS, limite des hauteurs et densité des constructions, taux de couverture végétale, alignement sur la rue ou sur la parcelle mitoyenne, capacité de stationnement, etc.), mais également à la protection et la restauration des bâtiments historiques (délimitation des bâtiment à conserver, détail des hauteurs sur rue, conformité des terrains pour les nouvelles constructions et passages publics, etc.). Le but de ces mesures est de protéger le patrimoine urbain et de défendre l'espace urbain traditionnel.

Le quartier historique protégé et son Plan de sauvegarde représentent un nouvel outil de la gestion de construction civile pour la ville de Shanghai. En 2003, la

municipalité de Shanghai rédige une loi locale pour nommer douze quartiers historiques protégés au centre-ville ; ces plans de protection font autorité en décembre 2005. Avant la délimitation de ces quartiers historiques protégés, la construction dans ces quartiers était dirigée par le plan de réglementation qui couvre tous les territoires du centre-ville. Les conditions de planification y étaient les mêmes que dans les quartiers non protégés d'aujourd'hui. Les deux projets concernés par cette thèse ont signé le « contrat de cession du droit d'utilisation d'un terrain public » avec le gouvernement de district de Huangpu au moment où le gouvernement municipal mettait en place la loi sur les quartiers historiques protégés. Entre l'année 2003, où apparaît l'établissement des douze quartiers historiques protégés, et l'année 2005, où le Plan de sauvegarde fait autorité, le Bureau d'urbanisme municipal stoppe la livraison des permis de construire dans les douze quartiers historiques protégés pour une durée de deux ans. Cela illustre la puissance du gouvernement municipal qui applique ses intentions politiques de cette manière.

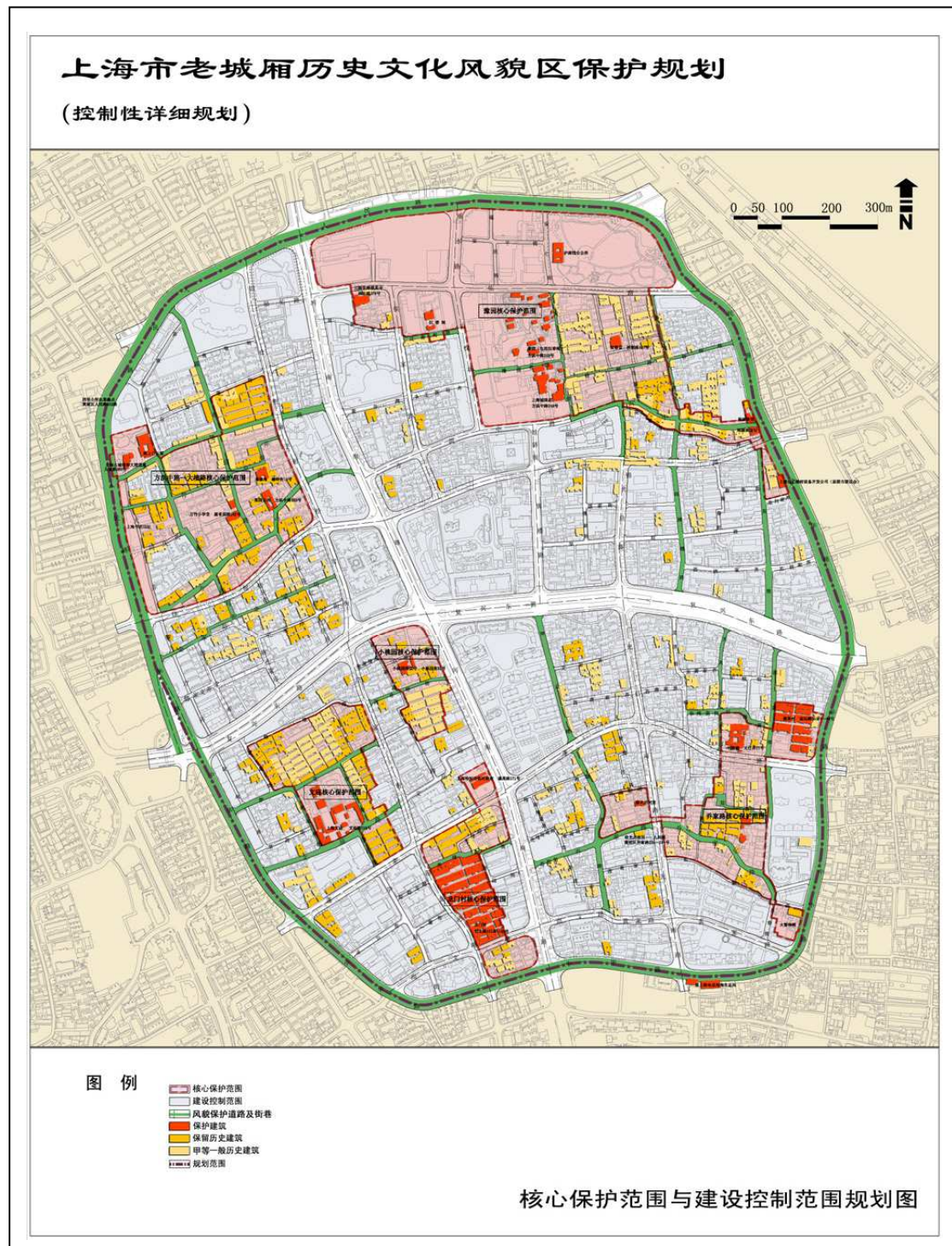
Figure 1 : Localisation des douze quartiers historiques protégés.



Source : le Plan de sauvegarde de la Concession Française

Note : Parmi les douze quartiers protégés, le plus important reste la Concession française avec une superficie totale de 7 Km². Après la loi de 2003 sur la délimitation de douze quartiers protégés en centre-ville, la Municipalité de Shanghai désigne le Bureau d'urbanisme de Shanghai pour élaborer les plans de protection. La Concession française représente le premier exemple. Le Plan de sauvegarde de la Concession française est alors élaboré par l'Institut d'urbanisme de la municipalité de Shanghai et l'Institut d'urbanisme de l'université de Tongji.

Figure 2 : Plan de sauvegarde de la Vieille Ville : plan des bâtiments à conserver



Source : le Plan de sauvegarde de la Vieille Ville

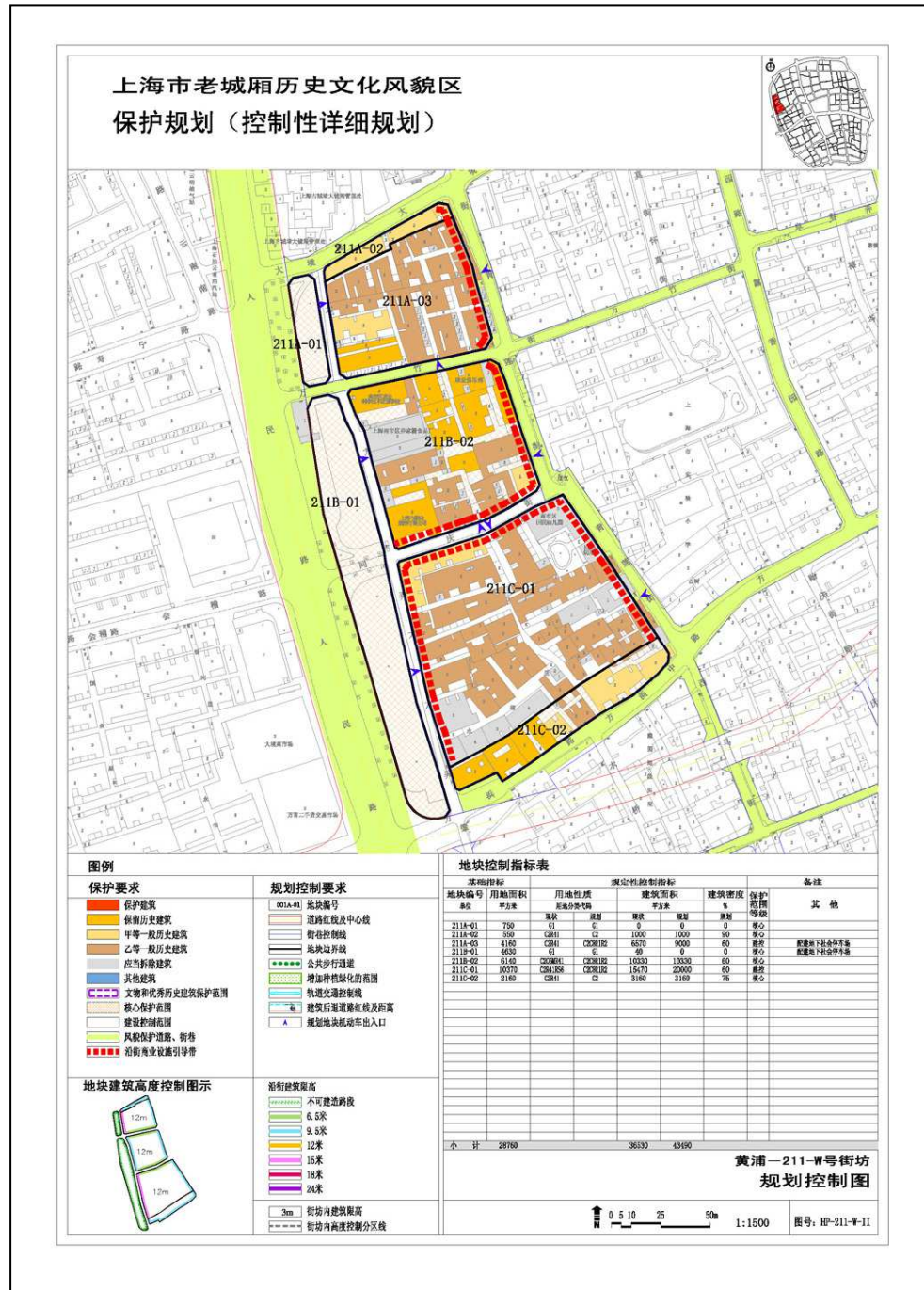
Note : Les différentes couleurs représentent les différents niveaux de protection. Les rues en vert sont des rues historiques protégées.

Figure 3 : Plan de sauvegarde de la Vieille Ville : contrôle de la hauteur sur rue



Source : Plan de sauvegarde de la Vieille Ville

Figure 4 : Plan de sauvegarde de la Vieille Ville : fiche de réglementation d'une partie de la zone Xiangyuan Lu



Source : Plan de sauvegarde de la Vieille Ville

Note : Cette fiche de réglementation couvre l'ensemble du territoire d'un quartier historique protégé; elle est la base du dépôt de permis de construire.

Afin de respecter les accords visés par le contrat entre le gouvernement de district et les promoteurs avant la délimitation des quartiers historiques protégés, la rédaction du nouveau Plan de sauvegarde de la Vieille Ville respecte le COS du contrat de cession des terres initial. Cela permet de conserver une surface de construction à bâtir – destinée à la vente – identique. Pourtant, les nouvelles demandes techniques visant la protection des bâtiments et la structure de l'espace urbain sont rédigées selon les exigences du patrimoine culturel et historique. Pour les promoteurs, qui doivent s'adapter aux nouvelles règles des plans de protection tout en réalisant la surface de construction projetée en 2003, la rédaction du plan masse devient plus difficile et la marge de profits diminue.

4.2. Les experts urbanistes pendant la phase de rédaction du Plan de sauvegarde

Dans le cas de Shanghai, les rédacteurs du Plan de sauvegarde des douze quartiers historiques protégés sont deux instituts d'urbanisme de classe A¹¹⁰. Il s'agit de deux entités publiques : l'Institut d'urbanisme de la municipalité de Shanghai et l'Institut d'urbanisme de l'université de Tongji.

Dans chaque province et chaque ville, il existe des instituts d'urbanisme rattachés au Bureau d'urbanisme local. Ils rédigent les plans d'urbanisme comme le plan d'infrastructure municipale, le Schéma directeur, le plan de réglementation, etc. Ces instituts sont en même temps les moyens techniques du Bureau d'urbanisme local pour la gestion des constructions, le développement de la ville, mais aussi pour réaliser ses objectifs publics. Or, l'organisation de l'Institut d'urbanisme de l'université de Tongji est un peu spéciale. Fondé en 1996, il se développe en une dizaine d'années et devient un des meilleurs instituts d'urbanisme de Chine avec

¹¹⁰ En Chine, il existe une échelle de qualification pour les instituts d'urbanisme et les agences d'architecture. Parmi les trois niveaux de qualification des instituts d'urbanisme, la classe A est autorisée à élaborer le Schéma directeur et le plan de réglementation d'un territoire important. La qualification est évaluée et distribuée par le Ministère de la construction.

environ deux-cent urbanistes, architectes et ingénieurs. La plupart des techniciens sortent de la faculté d'architecture et d'urbanisme de l'université de Tongji, et le directeur adjoint de la Faculté d'architecture et d'urbanisme est implicitement le directeur de l'Institut. Grâce à cette relation étroite avec la faculté, la connexion entre projets urbains et recherche urbaine devient une spécialité de cet institut. Bien qu'il soit indépendant dans la gestion de ses ressources humaines au quotidien, et dans ses choix et démarches liés aux projets, l'Institut est sous contrôle de l'université de Tongji pour les affaires financières, le recrutement de sa direction et toutes décisions importantes. Par conséquent, la nature de ce genre d'instituts d'urbanismes rattachés à l'université est très vague : ils ne sont en effet ni publics ni privés.

Le contexte public des métiers de planification urbaine implique que les clients principaux des instituts d'urbanisme sont des gouvernements de tous niveaux. Les projets signés avec des promoteurs ne représentent en effet qu'un faible pourcentage et sont généralement des plans de masse ; ils ne sont pas aussi importants que les projets signés avec le gouvernement, comme par exemple le Plan de réglementation de gestion des constructions. Dans le centre-ville de Shanghai, une grande partie des projets concerne les plans de réglementation appliqués par le Bureau d'urbanisme municipal ou de district, le service administratif délivrant le permis de construire. Le « Plan de sauvegarde » des douze quartiers historiques protégés est un type de plans de réglementation spécifique légiférant la construction dans les quartiers protégés. Il est visé uniquement par le Bureau d'urbanisme municipal, et non par le Bureau d'urbanisme du district. Les urbanistes qui élaborent ces plans, en tant que professionnels, doivent allier contrôle du bâti et possibilité de sa réalisation.

Puisque le Plan de sauvegarde sert de référence aux projets publics et de moyen de validation des permis de construire pour le Bureau d'urbanisme, la communication entre ce dernier et les concepteurs est inévitable, et de plus en plus fréquente au fur et à mesure que la rédaction du plan progresse. Bien que ce plan concerne les intérêts de

chaque habitant du quartier historique protégé, la participation de la population n'entre pas dans son processus de création. Il n'existe qu'une seule étape où le public est représenté. Elle se déroule lors des dernières phases d'élaboration du plan, après une série d'échanges entre les concepteurs et le Bureau d'urbanisme ou autres services gouvernementaux. Autrement dit : après qu'il y ait eu accord entre tous les services administratifs concernés. Les suggestions apportées par le public n'ont pas de répercussion sur la rédaction finale, la présentation publique n'est qu'une étape établie pour signifier une participation du public, mais n'accomplit pas sa fonction réelle. À Shanghai, la présentation publique du plan de réglementation se fait sur Internet. Évidemment, seule une minorité des habitants ont les moyens d'accéder à Internet, ce qui diminue d'autant la participation des personnes concernés. De plus, les schémas et les textes techniques sont un obstacle à la compréhension de la plupart des personnes vivant dans ces quartiers. Dans ces conditions, on peut dire que leur droit à l'information n'est pas bien exercé.

Les professionnels responsables de la rédaction du plan exécutent généralement leur devoir d'enquête auprès des habitants pour connaître leurs souhaits. C'est une formalité qui n'est pas obligatoire, par conséquent, les professionnels ont le choix de faire ou non des enquêtes auprès des habitants et de se servir des résultats dans l'élaboration du plan. Au cours de la rédaction du Plan de sauvegarde et des échanges fréquents avec ces professionnels, le Bureau d'urbanisme – le client – a des objectifs qui seront décisifs sur la forme qu'aura le plan final. Les résultats de la rédaction demandent non seulement qu'il soit réalisable mais qu'il évite aussi toutes contradictions. Par exemple, dans le nouveau Plan de sauvegarde de la Vieille Ville, le COS des deux zones concernées par cette thèse est le même que celui du contrat de cession des sols, dont le coefficient est très important. D'un point de vue de la protection du patrimoine, les contradictions sur la surface à bâtir selon le contrat de cession des sols mises à part, le résultat est imparfait : les surfaces de construction

autorisées dans ces deux zones sont beaucoup plus importantes que dans leurs alentours. Mais par rapport à cette menace patrimoniale, le Bureau d'urbanisme municipal prête plus attention au territoire déjà concédé ou en attente d'être concédé, car celui-ci peut potentiellement attirer d'autres promoteurs.

Les propriétaires privés qui habitent les quartiers historiques protégés ne sont pas consultés, et leurs intérêts ne sont pas considérés. Particulièrement les propriétaires de bâtiments historiques classés désignés par le Plan de sauvegarde. Dans leur cas, il est obligatoire de suivre rigoureusement le Plan de sauvegarde lors de la réhabilitation, cependant, aucune compensation économique ne leur est versée par le gouvernement. Ainsi, les propriétaires sont passifs, depuis le processus de rédaction du plan jusqu'à sa réalisation.

Pour les habitants des quartiers historiques protégés qui possèdent le droit d'utilisation des logements dont la ville est propriétaire, c'est le Bureau de gestion des logements du district qui s'occupe de l'entretien des maisons. Les occupants, en tant que simples locataires, ne s'intéressent pas aux règlements techniques tels que le contrôle des matériaux traditionnels de construction, les apparences historiques et la limitation de hauteur de bâtiment. Ces habitants sont plutôt concernés par les possibilités de relogement et par la désignation ou non de leur logement sur la liste des bâtiments protégés.

Parce que les intérêts des habitants des quartiers historiques protégés sont complexes, et que l'équilibre des intérêts économiques suscite des discussions interminables, les concepteurs du plan d'urbanisme empêchent la participation des habitants à la discussion du plan, excepté au début de la rédaction, où leurs intentions sont prises en compte. Comme le dit Molotch, *« les capitalistes, les professionnels et d'autres élites influencent positivement les politiciens et les politiques de la ville en vue de maintenir leur développement économique. Simultanément, ils limitent la participation de la population dans les décisions de politiques urbaines, afin d'éviter*

le phénomène de personnes des quartiers cherchant une distribution équitable des ressources, susceptible d'empêcher la pratique des politiques amenant au développement de ville. Le monopole d'une minorité de gens et la concentration des droits sont les caractéristiques des politiques de la ville. (Molotch 1976) »¹¹¹

En outre, et bien que le Plan de sauvegarde de quartiers historiques protégés soit rédigé pour la première fois à Shanghai, le temps de rédaction demandé par le Bureau d'urbanisme municipal est très limité. Les plans de protection des douze quartiers historiques protégés, rédigés par les deux instituts, doivent être achevés en deux ans. Cependant, le territoire du quartier protégé de la Vieille Ville est déjà de 2 Km². La plus grande des superficies est de 7 Km² (la concession française). La grande quantité de travail à fournir limite donc le temps consacré aux enquêtes publiques. L'attention se porte plutôt sur les recherches, les estimations et la rédaction de plans dans les domaines purement matériels comme la construction, les routes, les espaces publics et les espaces verts. Basée sur le système actuel de planification, la rédaction du Plan de sauvegarde concerne plutôt le côté matériel des choses. Les professionnels qui y participent sont des urbanistes et des architectes, mais les érudits qui relèvent des domaines abstraits comme les sociologues, les économistes ou les historiens ne sont pas sollicités. Dans la dernière phase d'approbation du plan, le Bureau municipal d'urbanisme organise une conférence où sont conviés des experts urbanistes très expérimentés, qui vont analyser, révéler et corriger les insuffisances des plans avant leurs réalisations. Malheureusement, sans la participation de l'ensemble des disciplines, le plan ne prend en compte que les contraintes techniques.

L'étude, la rédaction et l'approbation du Plan de sauvegarde se déroulent de manière « semi-fermée » dans des domaines très spécifiques. D'un côté, cela est décidé par des contraintes objectives : le temps et les conditions de l'étude. D'un autre

¹¹¹ Page 53, Chen Dongsheng (1995), *Jinquan chengshi, Difang paixi, caituan yu Taibei duhui fazhan de shehuixue fenxi* (La ville sous le pouvoir), Taipei, Juliu tushu youxian gongsi.

côté, c'est une façon pour le Bureau d'urbanisme de renforcer sa position parmi les services du gouvernement. Bien que le Bureau d'urbanisme, municipal ou du district, se charge des permis de construire, sa position dans la hiérarchie des services du gouvernement est assez basse à cause de son jeune âge. De plus, ses missions se croisent avec celles du Comité municipal de la construction et du Bureau municipal de l'immobilier, menant parfois à des différends. Dans certaines villes, le Bureau d'urbanisme, garant du respect des lois et règles par chaque projet, est considéré comme celui qui limite l'entrée des capitaux étrangers et empêche le développement de l'économie de la ville. Il est par conséquent isolé des autres services du gouvernement. Le Bureau d'urbanisme subit également une forte pression des supérieurs de sa hiérarchie : depuis que les revenus de cession des sols représentent une source importante de bénéfices pour le gouvernement municipal¹¹², le Bureau d'urbanisme, tout en respectant les lois, ne peut restreindre de manière excessive l'exploitation foncière. Les rapports directs entre la gestion de l'urbanisme et « *l'environnement d'investissement* » (*touzi huanjin*, 投资环境) mettent le Bureau d'urbanisme dans une situation très problématique : d'un côté il doit agir selon les règles, et de l'autre, il doit obéir à sa hiérarchie.

Dans un système où le pouvoir politique dispose d'autant de puissance, il n'est pas illégal que le Bureau d'urbanisme favorise certaines entreprises afin de renforcer l'alliance des pouvoirs politiques et des groupes d'intérêts capitalistes, cela notamment par le biais de ressources publiques privatisées. Par exemple, au cours de la rédaction du Plan de sauvegarde de la Vieille Ville par l'Institut d'urbanisme de l'université de Tongji, le travail le plus important est de lister les bâtiments qui doivent être protégés. Ce travail technique devrait se baser sur l'étude historique et sur

¹¹² En Chine, les revenus provenant de la cession des sols occupent actuellement presque 40 % des revenus des gouvernements municipaux. Page 21, Shen Ting (2007), *Shui yinbao Zhou Zhengyi an, Shen Ting Zheng Engchong tiaozhan shanghai bang jishi* (Who sparked off the Zhou Zhengyi case? Shen Ting and Zheng Enchong take on the Shanghai gang), Hongkong, Kaifang chubanshe.

la valeur esthétique des bâtiments, et les concepteurs devraient travailler indépendamment pour juger de la valeur architecturale de chaque bâtiment et sélectionner les monuments historiques à protéger. Mais, à l'aide de ses relations avec le gouvernement et après discussions avec le Bureau d'urbanisme municipal, l'entreprise Fuyue, grande entreprise publique, pourrait exercer indirectement son influence sur la rédaction du Plan de sauvegarde. En effet, elle pourrait faire diminuer le nombre de bâtiments protégés dans la zone Xiangyuan Lu afin d'augmenter la surface exploitable ; un promoteur privé comme l'entreprise Zheshang n'aurait presque aucun moyen d'obtenir de tels avantages. La fonction du Bureau d'urbanisme municipal voudrait qu'il choisisse les bâtiments à protéger de manière objective afin de préserver le patrimoine historique et culturel, comme le souhaite le gouvernement, mais sous un pouvoir politique aussi puissant, il doit faire des concessions pour répondre à la pression de ses supérieurs, et afin de maintenir sa position politique. En tant qu'exécutant, l'institut du projet, bien qu'il soit suffisamment compétent pour faire des propositions adaptées, n'a aucune influence sur le plan final, d'autant plus que le Bureau d'urbanisme municipal qui l'a chargé de cette mission est lui-même sous pression politique. Si l'on considère le plan approuvé, les bâtiments protégés sont plus nombreux dans la zone Gujia Lu que dans la zone Xiangyuan Lu. Cela pourrait laisser croire que la valeur patrimoniale de la zone Gujia Lu est plus importante, mais il n'existe pas de différence majeure entre les deux zones, la valeur patrimoniale de la zone Xiangyuan Lu étant même plus importante.

4.3. Les experts urbanistes pendant la phase de rédaction du Plan masse

Une fois le Plan de sauvegarde approuvé, les règlements qui en découlent sont considérés comme un reflet des intérêts publics et les plans de masse des projets doivent s'y référer. À moins d'entamer un processus particulier, aucun pouvoir ne

peut modifier le Plan de sauvegarde. À la phase de rédaction du plan masse, le plan ne dessert déjà plus les intérêts publics mais ceux du promoteur du projet – le maître d'œuvre du contrat d'élaboration du plan. En effet, selon les lois du marché de rénovation de quartiers anciens, l'objectif du gouvernement de, soi-disant, « *résoudre les difficultés de logement des habitants des quartiers anciens* », est déjà atteint au moment du délogement. Une fois que le projet entre en phase de construction, le second objectif, « *améliorer l'apparence des quartiers anciens* » se réalise. Après le délogement, le gouvernement n'impose aucunes autres normes sociales, et, sous condition de la conformité du plan masse au Plan de sauvegarde, tous les types de construction sont permis. Cela illustre une recherche de profits des promoteurs dont l'approbation est tacite de la part du gouvernement.

Pendant cinq ans, l'entreprise Fuyue collectionne largement les plans de masse d'agences d'urbanisme ou d'architecture de différents types – internes et externes, tandis que l'entreprise Zheshang confie l'entière rédaction du plan masse à l'Institut d'urbanisme de l'université de Tongji ; deux stratégies bien différentes. L'entreprise Fuyue souhaite montrer combien on peut lui faire confiance sur ce qui est de sa connaissance du programme et de ses capacités d'investigation. Pour cela, elle investit beaucoup d'efforts et de capitaux dans la collection des plans et dans sa communication pour confronter le projet à diverses idées. Le projet de la zone Gujia Lu étant son premier projet de rénovation de quartier ancien, et faute de connaissances sur le sujet, l'entreprise Zheshang, à l'inverse, choisit une méthode plus sûre en le confiant à l'équipe qui se charge aussi de la rédaction du Plan de sauvegarde de la Vieille Ville. Cela lui permet de s'assurer qu'il n'y aura pas de problème, mais illustre une nouvelle dépendance des entreprises privées, toujours en recherche de protection.

Quand les concepteurs sont missionnés par un promoteur, la faisabilité du plan est leur première préoccupation. La planification dans un quartier protégé est

différente de celle d'un autre quartier de la ville : elle est contrôlée par les règles du Plan de sauvegarde. Les concepteurs doivent combiner les contraintes du Plan de sauvegarde et les volontés du promoteur. Cela rend la planification au sein d'un quartier protégé plus complexe. Le gouvernement permet aux promoteurs de construire les structures nécessaires à leurs intérêts, à condition qu'ils promettent de respecter les contraintes du Plan de sauvegarde. Mais la vérification technique du Bureau d'urbanisme municipal attache de l'importance à l'aspect extérieur des bâtiments et l'espace public de la ville, non sur leurs utilisations. Le promoteur cherchant un profit maximum lors de la rénovation, il déplacera tous les habitants et démolira les bâtiments existants pour construire des logements et des commerces neufs de haut standing, pour les vendre ou les louer au prix maximum. La structure sociale de la zone connaîtra donc une transformation radicale que les promoteurs ne prennent pas en considération puisque ce coût social n'est pas sanctionné par le Bureau d'urbanisme. Par conséquent, la volonté des concepteurs de maintenir une mixité sociale relève de l'utopie. Quant à la définition des usages et aux méthodes de construction, les concepteurs n'ont aucun pouvoir pour s'opposer aux volontés du promoteur, tant que ces dernières ne contredisent pas les demandes techniques du Plan de sauvegarde.

Dès sa création, ce système de planification urbaine n'a pas suffisamment pris en considération les intérêts publics, et en raison de l'absence de règles sociales, les concepteurs ne peuvent exercer leur influence que de manière concrète, leur parole n'a aucune influence sur un quelconque maintien des intérêts publics de la ville. En revanche, ils doivent s'efforcer de gagner la confiance du promoteur tout en essayant de maintenir les intérêts publics urbains.

Pour maximiser ses profits, et croyant le Bureau d'urbanisme municipal susceptible de limiter les contraintes du plan, le promoteur use de ses relations et demande aux concepteurs d'étudier la possibilité de dépasser les limites de la

réglementation, puis concevoir le plan correspondant, qui servira d'outil de négociations avec le Bureau d'urbanisme municipal. Étant donné, qu'aucune contrainte sociale n'est présente et que les pouvoirs politiques peuvent influencer le plan, les concepteurs sont devenus les outils légaux des promoteurs pour rédiger le plan masse aux avantages de ces derniers. Une fois le plan masse approuvé, il est la base légale de la phase suivante : la construction.

5. Les habitants et leurs divisions

5.1. Les immigrants

Dans le quartier à rénover, la variété des habitants induit une disparité des objectifs ; chacun défend ses propres intérêts. Les habitants du quartier ancien se divisent principalement en deux catégories : les habitants locaux et les populations migrantes. Les populations migrantes du quartier ancien sont exclus des « *habitants à reloger* » (*anzhi renkou*, 安置人口). Pourtant, le relogement a une certaine influence sur leur vie dans le quartier. Après le début du délogement de la zone Gujia Lu, qui fût interrompu par la suite, les habitants locaux ont par exemple continué à déménager les uns après les autres. Le délogement ayant entraîné une baisse des loyers, il est devenu favorable à l'entrée des populations migrantes dans le quartier. Lors de la reprise du délogement, les populations migrantes ne pourront que déménager, aucun intérêt économique ne leur est attribué. Dans la vie de tous les jours, les populations migrantes vivent séparées des habitants locaux. Elles ne participent donc pas aux différends concernant la compensation de délogement entre les habitants délogés et les promoteurs.

Voici la réaction d'un patron de restaurant de nouilles du Henan, dans la rue Fang Bang. Il y a de cela vingt ans, il quitte sa province d'origine, le Henan, car son lopin de terre ne produit plus. « *J'ai visité plusieurs ville en vingt ans, et ça fait six*

ans que j'habite dans la Vieille Ville de Shanghai, les membres de ma famille m'ont tous rejoint, et les serveurs du restaurant sont des gens de mon pays. Comme le loyer du restaurant est cher, on gagne juste assez d'argent pour vivre. Après le délogement, il faudra trouver un autre endroit. Mais on arrivera forcément à en trouver un... Vous êtes locaux, vous avez des propositions ? »¹¹³

5.2. Les résidents avec Hukou

L'attitude des habitants locaux à l'égard du délogement se divise en deux parties. Une partie des habitants se contente de leurs conditions de vie actuelles, ils portent beaucoup d'affection à l'égard de cet endroit et ne veulent pas déménager. Ils souhaiteraient donc que leur logement soit sur la liste des bâtiments protégés : d'un côté le délogement serait remis en cause, d'un autre côté, si le délogement avait lieu, ils obtiendraient une meilleure compensation.

L'autre partie des habitants n'est pas satisfaite de ses conditions actuelles de logement mais, économiquement, elle est dans l'incapacité d'améliorer cette situation. Ces habitants souhaiteraient donc que les promoteurs interviennent le plus tôt possible pour profiter de la compensation du délogement et acquérir de nouveaux appartements. Parmi eux, certains habitent la Vieille Ville depuis longtemps et affectionnent ce quartier, mais leurs aspirations à améliorer les conditions de vie de leurs familles sont plus importantes, et les questions concernant l'avenir du quartier et la destruction des bâtiments actuels ne les intéressent pas. Cette partie de la population de la Vieille Ville est majoritaire.

Je prendrais ici un exemple : Au dernier étage du numéro 61 de la rue Jin Jia Fang, quatre membres d'une famille habitent dans 20 m² divisés en deux pièces, une salle et un grenier : la grand-mère, son fils, sa belle-fille, et son petit-fils qui est à

¹¹³ Notes d'entretien avec les habitants, le 7 janvier 2006.

l'université de Songjiang et ne rentre que le week-end. La grand-mère me confie : « *Bien sûr que je voudrais rester ici, la vie est commode, les voisins sont sympathiques et on y vit en sécurité. Si on se déplace, chaque famille fera son propre choix, on ne sera plus ensemble. Je ne suis pas pour le déménagement. Je suis accoutumée à vivre dans ce quartier tranquille, mes assurances vieillesse sont suffisantes pour payer le loyer et en plus il n'y pas de frais mensuel pour l'entretien comme dans les nouveaux ensembles de logements. Pourtant mon fils et sa femme voudraient habiter un nouvel appartement.* »¹¹⁴

Dans le « quartier en paix » (*pingan xiaoqu*, 平安小区), un quartier de Lilongs autour de la rue Jin Jia Fang qui va être réhabilité, Mme. Zhang annonce : « *Prenez plus de photos, il n'y aura plus rien. Ce bâtiment a l'air meilleur maintenant après le ravalement, mais en fait, il est en mauvais état. Il est vieux de soixante-dix ou quatre-vingt ans. On s'entend clairement sur toute sa hauteur, personne ne pourrait habiter là-dedans... Il sera impossible de revenir habiter ici, ce sera trop cher pour que nous puissions payer. Mais je ne déménagerai pas en avance, j'ai décidé de retarder mon départ pour remporter plus de compensations.* »¹¹⁵

Lors du délogement, les habitants locaux espèrent chacun bénéficier d'une compensation maximale. Cela fait immédiatement ressurgir les différends liés à leurs intérêts respectifs. La négociation entre la société de délogement et chaque habitant se déroule de manière confidentielle ; le contenu de la négociation est gardé secret. Les habitants sont donc suspicieux entre eux : d'un côté, ils aimeraient connaître l'avancement de la négociation entre l'entreprise et leurs voisins, pour savoir s'ils ne sont pas perdants, d'un autre côté, ils n'imaginent pas divulguer leur propre situation. La plupart des habitants, qui ambitionnent un nouveau logement, ne veulent pas que la négociation soit trop longue de crainte de voir l'opération s'arrêter. En effet, si le

¹¹⁴ Notes d'entretien avec les habitants, le 11 janvier 2006.

¹¹⁵ Notes d'entretien avec les habitants, le 7 janvier 2006.

projet est suspendu, comme c'est le cas du Projet Gujia Lu, le délogement, et toutes les promesses qui l'accompagnent, seront repoussés pour un temps indéterminé. Les habitants ne souhaitent donc pas retarder le délogement, mais, en théorie, plus ils attendent, plus la compensation est élevée, et aucun ne prendrait le risque de voir ses voisins obtenir une meilleure compensation. D'autres habitants ont déjà acheté un appartement ailleurs, ils n'attendent plus que les indemnités du délogement, et retardent donc la négociation afin de maximiser leurs intérêts. Ils n'ont rien à perdre : si le programme de délogement s'arrête, cela ne portera pas préjudice à leur situation.

Mais la négociation n'est pas facile. Quand les habitants se retrouvent face à la société de délogement, ils se dispersent : il leur manque souvent arguments et motivation pour bien défendre leur situation, leur *résistance individuelle* contre le promoteur est faible. Comme les habitants à déplacer ne sont pas solidaires, ils sont impuissants pour résister au système de délogement, face à l'alliance des capitaux et des pouvoirs politiques. Comme le dit Chen Dongsheng, « il y a de grandes différences entre le but et l'idéal des mouvements sociaux urbains. Un mouvement de la classe ouvrière a toujours un but final, tandis que les mouvements urbains sont impossibles. La co-existence de buts et d'intérêts différents causera des conflits et des contradictions entre les organisations civiles, et diminuera les efforts pour la recherche d'une structure raisonnée de l'espace. »¹¹⁶ Scott remarque également que, « de tous temps, les classes subordonnées n'ont pu mener des actions politiques publiques et organisationnelles, demandant trop d'investissements pour elles. Bien que ces actions ne soient pas fatales, elles sont trop dangereuses. Ce qui les intéresse plus encore, c'est de diminuer au minimum l'emprise des institutions. » (Scott, 1985).

La société de délogement profite de la faiblesse des habitants au cours de la négociation, et s'emploie à les convaincre un par un. Elle pourra également provoquer

¹¹⁶ Page 42, Chen Dongsheng (1995), *Jinquan chengshi, Difang paixi, caituan yu Taibei duhui fazhan de shehuixue fenxi* (La ville sous le pouvoir), Taipei, Juliu tushu youxian gongsi.

des confrontations et des différends entre les habitants pour l'aider dans ses objectifs. Parfois, quand certains habitants à faibles revenus souhaitent déménager au plus vite dans un même bâtiment, et qu'au contraire, d'autres veulent retarder la signature du contrat au plus tard pour augmenter leurs intérêts (*dingzi hu*, 釘子戶), le promoteur prolonge volontairement les négociations dans tout le bâtiment, forçant les habitants pressés à persuader leurs voisins, s'économisant ainsi des efforts de négociation et l'animosité des occupants.

Comme les habitants à déplacer ne sont pas capables de s'appuyer sur l'influence d'une alliance de capitaux et de pouvoirs, ils font appel aux médias pour protéger leurs intérêts en cas extrême. Les médias ont réalisé beaucoup de reportages sur l'injustice du délogement, mais toujours sur des cas individuels. Les intérêts du collectif n'étant pas représentés, ces reportages n'influencent que très peu le système de délogement.

De plus, la classe moyenne et les intellectuels chinois, pourtant investis dans l'organisation des villes actuelles, ne connaissent pas les voies légales pour influencer les réformes politiques, et pour se protéger, ne souhaitent pas être initiateurs de troubles. Face au déficit que représente la justice sociale, la classe moyenne et les intellectuels chinois, y compris les professionnels de l'urbanisme, choisissent de garder le silence afin de maintenir leur position sociale respective. Dans ce contexte, les raisons qui pousseraient le gouvernement à modifier les règles concernant la paix sociale dans le processus de délogement sont, soit la pression des politiques influentes du pays, soit, ce qui est plus probable, la menace d'un peuple mécontent sur la stabilité de leur pouvoir politique.

Chapitre 5. La transformation des modes d'alliance entre le gouvernement et les entreprises

1. La recherche d'équité sociale du gouvernement – le tournant

Bien que le gouvernement municipal détienne le pouvoir de prendre les décisions politiques, il est allié aux groupes d'intérêts privés et partage des instruments légaux avec des spécialistes (les urbanistes, par exemple). Dans un régime socialiste, le Parti au pouvoir doit entretenir la stabilité du pouvoir par le soutien de la masse populaire. À cet effet, en Chine, l'intervention de l'État est omniprésente au sein des activités économiques. La rénovation de quartier ancien est une activité principalement commerciale depuis les années 1990, mais son orientation reste contrôlée par l'État et le gouvernement municipal. Soit ce dernier encourage et absorbe les investissements des capitaux libres, soit il met en place des réformes de la politique et du système marchand si l'activité économique nuit à l'intérêt du peuple, pour ne pas perdre le soutien du peuple et affaiblir l'autorité de son pouvoir.

Il y a six ans que les Projets Xiangyuan Lu et Gujia Lu ont signé le contrat d'utilisation des sols, or la construction n'a pas encore commencé. Les entreprises Fuyue et Zheshang ont respectivement fini le délogement de la première partie du Projet Xiangyuan Lu, et seulement 26 % du Projet Gujia Lu sur l'ensemble de la première partie de chaque zone. Pendant ces six dernières années, le marché de l'immobilier à Shanghai a augmenté de façon exponentielle : le prix de l'immobilier se multiplie et les frais de délogement s'accroissent à un rythme effréné, ce que le promoteur ne pouvait prévoir lors de la signature du contrat d'utilisation des sols en 2003. Qu'il s'agisse de macro-politique ou de la politique locale de Shanghai, il faut

cependant noter qu'une série d'ajustements importants a eu lieu à l'égard de la planification urbaine, et cela a gravement affecté le développement des deux projets. L'inconnue la plus importante au moment où les deux projets sont inaugurés, est que Shanghai n'a pas encore circonscrit les quartiers historiques protégés, ni mentionné la planification du Plan de sauvegarde. La promulgation de cette réglementation locale majeure constitue la contrainte avec le plus de conséquences pour l'avenir des deux projets. Depuis le déclenchement de ces deux projets, Shanghai est entrée dans une phase délicate de transition de la gestion urbaine.

1.1. Les quartiers historiques protégés¹¹⁷ et les Plans de protection

Si pendant les six dernières années, le gouvernement municipal a réalisé de grands changements en matière de politique de gestion urbaine, c'est principalement pour deux raisons : affirmer la valeur culturelle du patrimoine urbain et maintenir l'équilibre d'intérêt social.

Shanghai a délimité douze quartiers historiques protégés en novembre 2003. Il existe un processus pour ce changement historique : la municipalité de Shanghai a déjà posé un objectif appelé « *deux plus, deux moins* » (*shuang zeng shuang jian*, 双增双减

¹¹⁷ D'après l'article 8, chapitre 2 du « Plan de sauvegarde des quartiers historiques protégés et des monuments historiques de Shanghai », promulgué par l'assemblée populaire de Shanghai en juillet 2002, les quartiers où se concentrent les monuments historiques dont le style de construction, la disposition spatiale et le paysage du quartier représentent la culture géographique d'une certaine époque, peuvent être considérées comme « *quartier historique protégé* ». Jusqu'en août 2008, avec l'approbation du gouvernement de Shanghai, 44 *quartiers historiques protégés* ont été désignés, dont 12 se trouvent au centre-ville, avec une surface de 27 Km², et 32 en banlieue, avec une surface de 14 Km².

La protection des bâtiments à Shanghai se divisent en trois catégories :

1. Monument historique, géré par le Comité de gestion de patrimoine de Shanghai, sous la protection de la « Loi de protection des monuments historiques de Chine » ;
2. Bâtiment contemporain d'excellence de Shanghai, défini et géré par le Bureau municipal de gestion immobilière et foncière, mis en place en 1989. Jusqu'à présent, 632 adresses de bâtiment contemporain d'excellence sont recensés à Shanghai ;
3. Bâtiment protégé désigné par le « Plan de protection des quartiers historiques protégés », défini et géré par le Bureau municipal d'urbanisme, mis en place en 2005 avec l'approbation du premier quartier historique protégé.

增双减)¹¹⁸, qui consiste à « *accroître les espaces verts et l'espace publique, et réduire la densité du bâti et le nombre total de bâtiments* ». La municipalité l'a aussi intégré à « L'article révisé des règlements de planification urbaine de Shanghai » (*shanghai shi chengshi guihua tiaoli xiuzheng an, 上海市城市规划条例修正案*) de manière à contrôler le nombre de bâtiments en centre-ville. Pékin et Shanghai sont les premières villes à circonscrire des quartiers historiques protégés au niveau de la réglementation locale et à établir des plans de protection. Pékin, capitale de six dynasties chinoises, possède un patrimoine urbain abondant. Shanghai, ville d'à peine 200 ans, a fait connaître ses intentions sur la protection du patrimoine culturel historique en même temps que Pékin, pour montrer la volonté politique du gouvernement municipal de Shanghai, cela sous la pression d'une certaine reconnaissance sociale.

Pékin et Shanghai, villes métropolitaines à forte population et activités économiques, sont des villes qui connaissent des mouvements migratoires, des grandes transformations urbaines et des destructions de bâtiments historiques dans les quartiers anciens. Les dommages qui s'en suivent sont plus frappants qu'ailleurs, et leurs répercussions sont susceptibles de provoquer le mécontentement de l'opinion publique. Pour sa part, Shanghai porte une forte empreinte de colonialisme de par son histoire ; sa culture urbaine fait preuve de tolérance et d'ouverture, et elle intègre facilement les influences extérieures. Ainsi, malgré la courte durée du développement urbain de la ville, son patrimoine est particulièrement riche et ses citoyens en sont fiers. L'appel des milieux spécialisés et des médias a entraîné une conscience commune des habitants autour de la protection du patrimoine ; cela les amène également à mieux connaître les moyens de protéger leurs propres intérêts immobiliers. Étant donné que la volonté de sauvegarder le patrimoine a été invoquée, le gouvernement municipal doit fournir des réponses appropriées à l'égard de son attitude et de la politique qu'il met en place.

¹¹⁸ Voir : [en ligne] www.shfao.gov.cn/wsb/node270/node277/node294/u1a12837.html

Pour le Bureau d'urbanisme, organisme compétent dans la gestion de construction, la création du quartier protégé et l'établissement du Plan de sauvegarde implique la valorisation de son activité auprès des services gouvernementaux. En ce qui concerne la défense du patrimoine culturel et historique, le Plan de sauvegarde a le droit de veto sur l'ensemble des constructions au sein des quartiers protégés. Le Bureau d'urbanisme, en tant que service de contrôle, détient un plus grand pouvoir sur la construction urbaine dans ces quartiers, tous au centre-ville, que dans les autres quartiers. Pour lui, la délimitation du quartier protégé et l'établissement du Plan de sauvegarde constituent un moyen légal d'étendre son pouvoir. Par conséquent, le Bureau d'urbanisme soutient activement la promulgation de la réglementation locale prétextant sa valeur sociale. Bien sûr, une fois la réglementation locale adoptée et au moment d'exécuter le Plan de sauvegarde, l'organisme de gestion des constructions compétent, d'une part, subit la pression du pouvoir, et d'autre part, affronte l'énorme pression due à la gestion. Depuis que le droit de construire dans les quartiers protégés n'est plus réglementé par les districts de Shanghai, mais qu'il est centralisé par le Bureau municipal d'urbanisme, le point focal des conflits entre protection et construction dans les quartiers protégés se situe dans les bureaux de ce dernier.

1.2. Le prix du logement, le contrôle économique et les logements sociaux

L'apparition des politiques de logement de couverture sociale telles que les « *logements à loyer modéré* » (*lian zu fang*, 廉租房) ou les « *logements à bon marché* » (*jingji shiyong fang*, 经济适用房), trouve son origine dans le problème d'inégalité du logement que provoque l'augmentation générale du prix de l'habitation depuis 2000. La différence entre ces deux mesures est que le « *logement à loyer modéré* » est applicable aux familles de « *double-bas* » (*shuang di*, 双低) dans la ville. Cette population correspond aux familles dont les revenus et la surface

d'habitation sont inférieurs au niveau minimum fixé par la municipalité. Le logement est propriété de l'État et les habitants sont locataires. Le « *logement à bon marché* » est un logement commercialisé fourni aux familles à revenus modestes ou moyens ; les habitants en sont propriétaires. Après avoir sereinement passé la crise économique asiatique de 1998, le marché de l'immobilier des villes chinoises a connu une période d'essor anormale. Entre 2003 et 2007, par exemple, le prix moyen d'un logement a presque doublé à Shanghai – particulièrement de 2003 à 2005 où la hausse annuelle dépasse 20 %. Les données fournies du Bureau de statistiques de Shanghai (*shanghai shi tongji ju*, 上海市统计局) montrent que la hausse du prix global d'un logement à Shanghai était de 8,2 % en 2002, 24 % en 2003 et 30 % en 2004. À mesure de l'ajustement du macro-contrôle des terres en Chine en 2004, la croissance a sensiblement ralenti depuis 2005, la hausse n'était que de 9 %, puis 4 % en 2006. La croissance fulgurante n'est pourtant pas proportionnelle à l'augmentation des revenus des habitants. Avant 2001, la croissance des revenus des citoyens de Shanghai est plus rapide que celle du prix du logement, mais cette dernière la dépasse de loin après 2002. En prenant 2003 comme exemple, on constate que la hausse des prix du logement atteint 24 % tandis que la hausse des revenus des citoyens n'était que de 12,2 %. Afin d'éviter une surchauffe économique, l'État effectue une politique de macro-contrôle en réduisant l'approvisionnement en terre et en commandant fermement les emprunts et le prêt des banques. L'effet immédiat de cette politique sur la construction urbaine incarne évidemment la forte capacité de contrôle de l'État sur les activités économiques. Suite à cette mesure, la superficie des logements commerciaux à construire est en déclin pendant trois ans à compter de 2005. En 2005, le prix du logement baisse pour la première fois depuis sept ans, mais en même temps, en centre-ville, le prix des logements continue de croître de manière disproportionnée à cause de la pénurie des terres exploitables.

Le problème de l'inégalité des logements causé par l'augmentation des prix, a gravement affecté le prestige social du parti au pouvoir en Chine. Il lui faut donc à nouveau envisager l'établissement d'un système de logements sociaux. En réalité, en raison de la réforme du système de logements (Le « Plan d'exécution de la réforme du système de logements », *shanghai shi zhufang zhidu gaige shishi fang an*, 上海市住房制度改革实施方案 publié le 8 février 1991) sur la base d'un mécanisme de marché, la nature des logements publics planifiés est orientée vers une commercialisation sans réserves. En vendant le droit de propriété, l'État renonce à la plupart des logements publics. S'il avait prévu la demande en logements sociaux dans la réforme du système d'habitation, il aurait réservé des logements publics pour résoudre le problème de logements des familles à bas revenus. Le logement passant d'un système unilatéral planifié à celui d'unilatéral commercial, l'État a perdu les ressources pour maîtriser le logement public, ce qui rend encore plus frappant le problème du logement des familles à bas revenu dans les grandes villes chinoises. Cela force l'État à mener de nouveau une opération publique sur les logements, afin de retrouver l'équilibre social.

Le système des « *Habitations à loyer modéré* » est appliqué à toutes les villes chinoises depuis 2001 ; c'est une politique nationale. Les règles de 2007 stipulent que les familles sollicitant un logement à loyer modéré doivent répondre simultanément à quatre conditions :

- *premièrement*, le revenu mensuel de la famille doit être inférieur à 600 RMB (seuil de revenu minimal par famille fixé par le gouvernement shanghaien) ;
- *deuxièmement*, la surface d'habitation par personne doit être inférieure à 7 m² (seuil de la surface d'habitation minimale par personne définie par le gouvernement shanghaien) ;
- *troisièmement*, les membres de la famille doivent posséder un Hukou sur Shanghai et réellement habiter dans le logement associé, ou, au moins un des

membres de la famille possède un Hukou depuis au moins cinq ans, les autres membres ayant emménagé depuis au moins deux ans ;

- *quatrièmement*, le nombre de membres dans la famille est de deux ou plus, une relation légale d'éducation ou de support existe entre eux.

Les conditions nécessaires pour solliciter un logement à loyer modéré sont donc très exigeantes. De 2001, date à laquelle Shanghai généralise le système de logement à loyer modéré, à fin 2005, seulement 18 000 familles profitent de ce système pendant ces cinq années. Ce chiffre correspond à 0,045 % des 4,85 millions de familles peuplant la ville, ce qui est presque nul par rapport à la quantité réelle à garantir : 2,5 %.¹¹⁹. En outre, les logements à loyer modéré proposés en nature – donnés sous forme de logement, n'occupent que 4 % de ces 18 000 familles. Dans le système actuel, l'aide au logement se fait principalement par subvention de loyer et, en minorité, par la distribution de logements publics. Ces derniers ne sont attribués qu'aux familles ayant de grosses difficultés tels que les veufs, les proches du martyr ou les handicapés, car les logements à loyer modéré subissent une forte pénurie.

Dans l'état actuel des choses, la fonction des logements à loyer modéré est anodine et n'est pas capable de subvenir au manque de logements de la population à bas revenus. C'est pourquoi le gouvernement municipal de Shanghai prend le programme de rénovation des quartiers anciens comme outils essentiel à la résolution de la crise du logement. Comme le dit M. Li du Bureau de médiation au délogement de la Vieille Ville : « *Pour résoudre les problèmes quotidiens de la population, il faut encore compter sur le délogement, car il intervient à grande échelle sur une grande surface. Par exemple, pendant quatre ans, l'entreprise Fuyue a délogé d'un coup 4000 familles par compensations financières ou en proposant de nouveaux*

¹¹⁹ Page 235, Wan yong (2006), *Jiucheng de hexie gengxin* (La rénovation harmonieuse des quartiers anciens), Pékin, Zhongguo jianzhu gongye chubanshe.

*appartements. La majorité d'entre elles n'avaient pas les moyens de trouver un logement au prix du marché actuel. »*¹²⁰

Pour répondre au problème de l'égalité des logements et étendre son pouvoir, le gouvernement municipal place l'amélioration des deux systèmes de « logements à loyer modéré » et de « logements à bon marché » en priorité sur le Plan de la construction des logements. « Les points essentiels du Plan de construction des logements de Shanghai en 2008 » (*2008 nian shanghai shi zhufang jianshe jihua yaodian, 2008 年上海市住房建设计划要点*) publié par le Bureau municipal de l'immobilier montre qu'en 2008, la superficie des logements nouveaux est d'environ 20 millions de mètres carré, parmi lesquels les logements à loyer modéré et les logements à bon marché représentent 4 millions de mètres carré. Durant les cinq prochaines années, Shanghai projette de bâtir 20 millions de mètres carré de logements à loyer modéré et à bon marché. En plus de ceux construits chaque année, la surface totale des logements sociaux à Shanghai sera de 3,5 millions de mètres carré. Si la surface moyenne par appartement est de 60 m², le nombre d'habitations s'élèvera à 600 000. La population résidente de Shanghai actuelle étant de 18 millions, dans cinq ans, les logements sociaux occuperont 10 % du nombre total de logements.

¹²⁰ Entretien avec Monsieur Li, Contact sur Projet Gujia Lu du Bureau de médiation au délogements de la Vieille Ville, le 18 mars 2007.

1.3. Trois épisodes majeurs : l'Exposition Universelle de Shanghai en 2010 ; l'affaire Zhou Zhengyi ; l'affaire Chen Liangyu

Au delà des changements politiques de ces six dernières années, une série d'événements a influencé le gouvernement municipal de Shanghai et ses réformes sur la rénovation de quartier ancien. Les affaires les plus influentes sont l'Exposition Universelle de Shanghai en 2010, l'affaire Zhou Zhengyi et l'affaire Chen Liangyu.

1.3.1. L'Exposition Universelle de Shanghai en 2010

Le délogement que la municipalité de Shanghai réalise pour préparer l'Exposition Universelle en 2010 affecte directement le système de délogement de la ville. Le terrain planifié de l'Exposition Universelle est de 6,68 Km² et concerne plus de 18 000 familles et 37 000 employés. Le délogement touche principalement trois districts : Huangpu (黄浦), Luwan (卢湾) et le nouveau district de Pudong (浦东新区), Huangpu et Luwan étant les plus peuplés du centre-ville de Shanghai. L'Exposition Universelle représente le programme de délogement le plus important de Shanghai depuis la fondation de la nouvelle République de Chine.¹²¹

Pudong représente dès lors le district test, précurseur du délogement pour l'Exposition Universelle. Du printemps 2004 à novembre 2005, seulement un an et demi s'est écoulé entre l'enquête auprès des habitants et la fin du délogement sur le terrain occupé par l'Exposition Universelle. Le nombre d'habitants ayant signé un contrat est de 10 570, soit 99,2 % du nombre total des habitants à déloger. Par le biais du Centre municipal des réserves foncières (*tudi chubei zhongxin*, 土地储备中心), le gouvernement municipal a circonscrit des parcelles pour la construction d'habitations

¹²¹ Le site de l'Exposition Universelle 2010 se trouve de chaque côté du fleuve Huangpu. Les districts Huangpu et Luwan se situent à l'ouest, au centre-ville de Shanghai. Le nouveau district de Pudong se trouve lui, à l'est du fleuve. La plupart des pavillons de l'exposition sont situés dans le nouveau district de Pudong.

destinées au relogement de l'Exposition Universelle. Il s'agit d'un grand projet urbain, dont la superficie totale de construction est chiffrée à 2,35 millions de mètres carré, la surface d'habitation par famille étant de 75 m². Les ressources en constructions destinées au relogement sont abondantes et le réseau de transports accessible. Le délogement est le travail nécessaire à la construction de l'Exposition Universelle en 2010 ; la municipalité de Shanghai, tous les districts concernés , ainsi que les bureaux de quartier ont coopéré et mis tous leurs efforts à une bonne réalisation du délogement.

Dans l'exemple du délogement à Pudong pour l'Exposition, l'administration en charge est le Centre des réserves foncières de l'Exposition Universelle de Shanghai. Les responsables sont réparti en trois bureaux de quartier : Zhoujiadu (周家渡), Shanggang Xincun (上钢新村) et Sud du port (南码头), comprenant onze comités de quartier. Les personnes chargées d'appliquer les décisions prises par ces bureaux sont représentées par sept sociétés de délogement. Les trois bureaux de quartier ont créé ensemble le Bureau de médiation au délogement. Son directeur, les cadres membres du Parti du Bureau de quartier et du comité de résidents, la police des communautés, les travailleurs sociaux des communautés, ainsi que les sociétés de délogement, coopèrent à la négociation avec les habitants. De façon à aller plus vite, le délogement pour l'Exposition Universelle effectue une « *politique du soleil* » (*yangguan zhengce*, 阳光政策) : la politique d'indemnisation au délogement est la même pour tous et les critères sont fixes pour éviter des différences d'indemnisation au moment de la signature du contrat de délogement. Le principe « *le plus tôt, le plus d'indemnité, le plus tard, le moins d'indemnité* » (*xian zou xian de yi, wan zou shao de yi*, 先走多得益、晚走少得益) est également adopté pour encourager les habitants à signer le contrat le plus tôt possible. Selon la norme d'indemnité au délogement pour l'Exposition Universelle de Pudong, les habitants qui signent le contrat du délogement pendant les trois premiers mois seront récompensés de 8000 RMB de plus,

ce montant étant dégressif de 2000 RMB par mois. Ceux qui signent le contrat six mois après le lancement du programme de délogement n'auront donc pas la récompense susmentionnée. De plus, les habitants qui sont les premiers à être déplacés ont la possibilité de choisir l'étage du logement de réinstallation et le type du logement.

La politique de délogement de l'Exposition Universelle se diffère que très peu de l'article 111 qui règle le délogement à Shanghai. Selon l'article 111, l'indemnisation du délogement est calculée en fonction de la surface du logement. Cependant, au cours du délogement de l'Exposition, elle est fixée par la surface ainsi que le nombre de Hukous. Comme dans les quartiers anciens la surface d'habitation des familles est normalement modeste, indemniser par nombre d'occupants peut augmenter la compensation perçue par ceux-ci¹²². L'application de la politique de délogement de l'Exposition influence certainement le délogement des autres zones du centre-ville. Les habitants, informés du montant de l'indemnisation de délogement des quartiers de l'Exposition, vont demander au promoteur d'ajuster le calcul de leurs indemnités, ainsi la durée de la négociation sera prolongée et le coût va augmenter. L'influence du délogement de l'Exposition Universelle sur les autres quartiers montre que l'indemnité du délogement est très variable, et qu'il manque une norme à laquelle se référer. De plus, le gouvernement municipal concentrant les forces publiques sur le projet de l'Exposition, les quelques entreprises de délogement qui travaillaient dans la Vieille Ville, ont été mobilisées pour ce même projet. Donc la force de délogement des zones Xiangyuan Lu et Gujia Lu dans la Vieille Ville est affaiblie et le rythme ainsi ralenti.

D'un autre point de vue, si l'Exposition Universelle arrive à déplacer dix milles habitants en un an, pourquoi les autres programmes n'y parviennent pas ?

¹²² Voir chapitre 3, 3.2.

L'Exposition étant un grand projet urbain, sa réalisation demande la concentration d'une masse de ressources publiques, comme par exemple des ressources de relogement de bonne facture, une coopération des différents services gouvernementaux à tous niveaux, etc. Elle a aussi l'avantage de rassembler ses propres sols des réserves de la municipalité pour construire les logements de réinstallation. Cette haute concentration des ressources publiques est difficile à réaliser pour des projets de rénovation de quartiers anciens qui s'effectuent de manière commerciale. La rénovation de quartier ancien dévie de la trajectoire de l'intervention publique et entraîne donc une difficulté de délogement insurmontable au cours de sa réalisation.

L'autre impact de l'Exposition Universelle sur les deux projets concernés par cette thèse réside dans le fait que, à mesure que l'année 2010 approche, les deux niveaux de gouvernements, la ville et le district se concentrent sur les travaux de l'Exposition Universelle. Les travaux d'élargissement des voies d'accès au site de l'Exposition, par exemple. Les projets n'étant pas concernés par l'Exposition Universelle deviennent insignifiants à court terme, et le gouvernement, à tous les niveaux, leur assure moins d'attention et de soutien ; c'est flagrant sur le Projet Gujia Lu. Dans le district de Huangpu, les projets les plus importants à l'heure actuelle sont les travaux d'élargissement des rues Tibet et Che Zhan (西藏路, 车站路), corrélés à l'Exposition Universelle, et les travaux « d'image » sur les voies principales menant à l'Exposition, comme la démolition des logements insalubres ou encore la plantation d'arbres le long des rues. Pour le Projet Gujia Lu, où le délogement continue pour encore quelques milliers d'habitants, le gouvernement de district a décidé que seul l'intérieur des îlots pouvait être détruit. En d'autres termes, les bâtiments le long des rues ne peuvent être démolis avant l'Exposition Universelle, de crainte d'affecter le paysage urbain de la Vieille Ville. Sans soutien public, le

délogement de la zone Gujia Lu ne pourra pas réellement progresser avant la fin de l'Exposition Universelle.

1.3.2. L'affaire Zhou Zhengyi et l'affaire Chen Liangyu

En 2004, le promoteur immobilier shanghaien, Zhou Zhengyi (周正毅), classé onzième sur la liste *Forbes* de 2002, est condamné pour emprunts frauduleux de plus de 220 millions de dollars, obtenus de la Banque de Chine, avec la complicité chèrement monnayées de ses directeurs régionaux, à Hong Kong et Shanghai. En 2006, Chen Liangyu (陈良宇), secrétaire du comité du Parti à Shanghai, est accusé d'avoir prélevé l'équivalent de 400 millions de dollars sur des fonds de retraite pour financer une importante société privée d'investissement dont le patron, milliardaire à trente-deux ans, figurait en seizième de position sur la liste *Forbes* de 2006. Le limogeage de Chen Liangyu et de deux de ses principaux adjoints a permis de mettre en lumière les ententes illégales entre l'administration municipale et une dizaine de grandes compagnies dont les dirigeants ont été sanctionnés. Cependant, les condamnations pour connivence et corruption de hauts cadres et de dirigeants d'entreprises n'ont pas permis jusqu'ici d'assainir la pratique de ces malversations, car ces condamnations sont le plus souvent perçues comme des manœuvres destinées à abattre des ennemis ou des rivaux. L'objectif principal aurait été de limiter l'indépendance de la bureaucratie shanghaienne et sanctionner son manque de docilité à l'égard du gouvernement central.

L'affaire judiciaire Zhou Zhengyi est une victoire pour la protection des droits des habitants à déloger dans les quartiers anciens de Shanghai. En 2002, au nom de la « *rénovation de quartier ancien* », et avec la politique de la « *gratuité des sols* », Zhou Zhengyi obtient une terre nommée « *Huit îlots de l'Est* » (*dong ba kuai*, 东八块), un quartier très prisé du district de Jing'an (静安区) à Shanghai. Cette affaire touche 12 000 familles dont l'inégalité des compensations et les procédés de

démolition forcés suscitent la contestation. Auprès du tribunal du district de Jing'an, ils accusent alors « *Zhou Zhengyi d'être de connivence avec le gouvernement de Shanghai, de faire des prêts illégaux, et de forcer une dizaine de milliers d'habitants du district de Jing'an de Shanghai à se déplacer.* »¹²³ Les habitants se plaignent de cette injustice auprès du gouvernement central et demandent le règlement équitable de l'affaire. Cette affaire judiciaire implique directement le sous-secrétaire du Comité municipal et l'adjoint au maire de Shanghai Chen Liangyu, chargé des finances et de la gestion de la construction à Shanghai. Cela nous conduit à l'affaire Chen Liangyu en 2006. Les répercussions sociales sont notables ; certains promoteurs accusés par les habitants délogés sont emprisonnés. Cette affaire a énormément renforcé la prise de conscience des habitants délogés quant à la protection de leurs droits.

Le 24 septembre 2006, le Bureau politique du comité central du PCC organise une réunion et décide de charger le Comité central d'inspection de discipline du PCC d'établir un rapport d'investigation sur le problème du secrétaire du Comité municipal de Shanghai, Chen Liangyu. On décide de relever Chen Liangyu de ses fonctions de secrétaire du Comité municipal de Shanghai, et de membre du Comité permanent municipal de Shanghai, ainsi que de le suspendre de ses fonctions de membre du Comité central. Le 11 avril 2008, Chen Liangyu est condamné à 18 ans de réclusion criminelle à durée déterminée, et confiscation de biens personnels d'un montant de 300 000 RMB, par le deuxième tribunal populaire de Tianjin, pour pratiques de corruption et pour abus de pouvoir.

Selon le rapport d'enquête, les six « *faits principaux enfreignant l'exercice de la fonction* » de Chen Liangyu se sont commis sur une période de 20 ans, durée pendant laquelle il était « *le maire du district de Huangpu à Shanghai, le sous-secrétaire général au Comité municipal, le secrétaire adjoint au Comité municipal, le maire*

¹²³ Page 34, Shen Ting (2007), *Shui yinbao Zhou Zhengyi an, Shen Ting Zheng Engchong tiaozhan shanghai bang jishi* (Who sparked off the Zhou Zhengyi case? Shen Ting and Zheng Enchong take on the Shanghai gang), Hong Kong, Kaifang chubanshe.

adjoint de Shanghai, le maire de Shanghai, le secrétaire du Comité municipal, le membre du Comité central ». Par conséquent, les fonctionnaires des services publics impliqués dans l'affaire Chen Liangyu sont très nombreux et issus de tous les districts de Shanghai. Le changement des hauts fonctionnaires gouvernementaux a été ressenti comme un vrai tremblement de terre de la scène politique à Shanghai. Suite à cette affaire, en 2006, l'investissement immobilier de Shanghai ralentit, le taux étant seulement de 10 %, contre 20-30 % les années précédentes. L'affaire Chen Liangyu marque la fin de la nouvelle période d'accroissement économique de Shanghai depuis la crise économique asiatique.

Dans ce contexte de liens directs entre un haut fonctionnaire – Chen Liangyu – et un promoteur privé – Zhou Zhengyi – dans l'affaire des « *Huit îlots de l'Est* », l'impact négatif de cette affaire sur le marché immobilier de Shanghai devient évident. Il se traduit notamment par la prudence des fonctionnaires de tout ordre. L'imperfection du système législatif et le manque de règlements laissent toutes latitudes aux relations qu'entretiennent les fonctionnaires et les promoteurs. Les fonctionnaires choisissent des promoteurs selon l'importance du programme et, en second lieu, selon les relations personnelles qu'ils entretiennent avec eux. Pourtant, lorsque les fonctionnaires sont face à de potentiels dangers politiques, ils ne consolident pas ces relations personnelles avec les promoteurs afin de se protéger.

2. La réaction des entreprises

Pour conclure sur l'influence de cette période de transition de six ans sur les deux projets étudiés, on observe, du côté de la politique centrale, la mise en œuvre du macro-contrôle de l'État, la diminution des terrains exploitables, la restriction des prêts bancaires, le contrôle de la surchauffe économique, et la réduction des marges de profits des entreprises immobilières.

D'un point de vue des lois et règlements locaux, le gouvernement municipal de Shanghai promulgue le Plan de sauvegarde des quartiers historiques protégés, qui définit les bâtiments à préserver et contrôle la densité des constructions. Elle implique aussi les besoins de la population et la protection patrimoine urbain historique.

Sur le plan de la compensation au délogement, influencé par l'exemple de l'Exposition Universelle de 2010 de Shanghai, le coût du délogement augmente car le calcul des compensations a changé, il n'est plus calculé seulement selon la surface mais aussi selon le nombre de Hukous.

En ce qui concerne le logement de couverture sociale, comme le nouveau système de garantie mis en place – « *le logement à loyer modéré* », n'arrive pas à combler le manque d'habitations pour les familles à bas revenus, le moyen principal pour résoudre ce problème est encore le délogement par le biais des projets de rénovation de quartiers anciens.

Pour ce qui est de la souplesse des politiques, sous l'influence des affaires Zhou Zhengyi et Chen Liangyu, les fonctionnaires recommencent à travailler rigoureusement selon les règlements pour éviter de compromettre leur carrière politique. Ils limitent leurs alliances avec les groupes d'intérêts capitalistes.

La raison essentielle de ces six ans de transition est que le gouvernement contrôle raisonnablement l'inflation des activités économiques, et qu'il limite parfois l'encouragement aux bénéfices pour privilégier les intérêts publics. Sous le régime d'un pouvoir centralisé, le gouvernement peut contrôler les activités économiques à travers des transitions politiques rapides, l'établissement et la mise en œuvre de lois et de règlements, et les appliquer dans un cadre raisonnable qui répond à ses nécessités politiques. Bien que l'on ait prouvé que le marché est le meilleur moyen de contrôler les activités économiques, sous le régime du « *socialisme à caractéristiques*

chinoises » (*zhongguo tese de shehuizhuyi*, 中国特色的社会主义)¹²⁴, ce moyen suppose une importante pression sociale, risque d'affaiblir la puissance du parti au pouvoir, et de détériorer l'équilibre social. Les gouvernements municipaux chinois interviennent donc plus dans les activités économiques que dans des pays occidentaux. Lors de ces interventions, ses rapports différents avec les entreprises publiques et privées, ainsi que les différentes alliances avec le gouvernement, provoquent des inégalités entre les groupes d'intérêts. Le gouvernement peut exercer des pressions sur les banques pour qu'elles prêtent aux entreprises publiques, ou dit autrement, les entreprises publiques peuvent obtenir le secours du gouvernement dans des cas extrêmes. Cela manifeste bien la relation extrêmement solide entre le gouvernement et les entreprises publiques. À l'opposé, l'alliance du gouvernement avec les entreprises privées est faible ; elle peut être sacrifiée puis rétablie. Elle force également les entreprises privées à réagir rapidement au marché pour garantir ses intérêts. Ces alliances sont donc plus sensibles aux variations du marché, car ces entreprises ne bénéficient pas du même soutien du gouvernement que, les entreprises publiques, au final apparemment plus puissantes. En réalité, les problèmes des entreprises privées s'étendront sûrement aux entreprises publiques. Pour les entreprises publiques, la période de transition est donc l'occasion de gérer son temps afin d'atteindre ses objectifs ultérieurement, une fois la période d'influence des politiques et du marché révolue.

Les activités de rénovation de quartier ancien sont principalement pratiquées selon le marché. Pourtant, le programme annuel de « *rénovation de quartier ancien* » est élaboré par le gouvernement municipal, les exécutants sont désignés ou choisis par le gouvernement de district, donc elles ne reflètent pas exactement le contexte d'un

¹²⁴ « Le socialisme aux caractéristiques chinoises » est un terme qui est apparu après la réforme et l'ouverture de la Chine. D'après la conception de Deng Xiaoping, sur une base communiste, on introduit des concepts capitalistes et permet l'existence de la notion de propriété et de l'économie privée. Ainsi la Chine peut garder sa structure sociale communiste tout en développant son économie.

Source : [en ligne] zh.wikipedia.org/zh-cn/中国特色社会主义

marché ouvert. Le nom de « *rénovation de quartier ancien* » donne l'impression d'un programme social dont la population serait bénéficiaire, mais, dans le domaine de l'exploitation immobilière urbaine, la rénovation de quartier ancien est un acte marchand à « *intérêts semi-publics* », son caractère ambigu rend évidente l'inégalité des alliances entre gouvernement et entreprises publiques ou privées. Pour le gouvernement, le but de la rénovation du quartier ancien est de « *résoudre le besoin fondamental en logement pour les habitants des quartiers anciens* » : cette mesure d'intérêt public devient, pour le gouvernement, la manière de justifier son soutien auprès des promoteurs. Quoiqu'il arrive, il manque des règles précises pour réguler la répartition des recettes publiques. Elles seraient basées sur le degré de soutien public que donne le gouvernement, le choix du projet de rénovation de quartier ancien soutenu, et à quelle étape le soutenir. Sans règlement, ce travail laisse une trop grande marge de liberté. Lorsqu'il s'agit de l'alliance stable entre gouvernement et entreprises publiques, le gouvernement tente de transformer les choses publiques en bénéfiques pour les entreprises publiques. Vis-à-vis des entreprises privées chargées d'un projet de rénovation, bien que l'objectif politique du gouvernement de « *résoudre le besoin fondamental en logements pour les habitants des quartiers anciens* » soit atteint, l'aide publique qu'il offre aux entreprises privées ne dispose d'aucune garantie. Dans la période de transition, l'alliance entre gouvernement et entreprises privées peut donc facilement s'altérer.

En 2003, au début des deux projets, l'entreprise privée Zheshang se livre volontairement dans un programme de rénovation de quartier ancien. Financièrement, le Projet Gujia Lu a pour elle un énorme potentiel. Dans cette thèse, les deux quartiers étudiés et celui des « *Huit îlots de l'Est* » de Zhou Zhengyi font tous partis du même programme : le « *Nouveau cycle de rénovation de quartiers anciens* » de Shanghai, dont la mesure de « *gratuité des sols* » est très attractive. Aujourd'hui, en situation de récession du marché immobilier, et malgré le macro-contrôle de l'État sur la terre qui

la rend plus précieuse dans les quartiers anciens, et donc plus lucrative, l'augmentation des difficultés du délogement dans les quartiers anciens en rénovation a provoquée, de manière inattendue, des risques économiques et sociaux. Cela mène à un désintérêt des entreprises privées envers les projets de rénovation de quartiers anciens. Depuis septembre 2005, à cause d'un manque de fonds de l'entreprise Zheshang, le Projet Gujia Lu est en arrêt. Avec seulement 26 % de familles déplacées, aucune autre entreprise ne souhaite coopérer avec elle. À cause du manque de soutien public, les entreprises privées changent sans cesse de direction en fonction du marché. Les difficultés rencontrées sur le Projet Gujia Lu manifestent en fait de l'augmentation des risques et de la réduction des profits tirés des projets de rénovation de quartier ancien.

2.1. L'entreprise publique

Pour l'entreprise publique Fuyue, bien qu'aucun texte de loi ne spécifie de soutien politique ou monétaire, l'alliance solide qu'elle entretient avec le gouvernement la protège des impacts politiques et économiques, et lui permet de passer la période de récession sans encombre. Une fois passée la crise, les bénéfices des entreprises publiques seront assurés. Face aux mêmes pressions économiques, les entreprises publiques et privées n'affrontent donc pas les mêmes risques.

L'entreprise Fuyue doit déloger 4000 familles, et l'entreprise Zheshang 3000. Les deux zones, avoisinantes, doivent faire face aux mêmes difficultés de délogement, souffrent des mêmes ajustements politiques locaux et partagent le même contexte de macro-contrôle. Pourtant l'entreprise Fuyue a pu finir le délogement en quatre ans sans interruption tandis que le Projet Gujia Lu a dû s'arrêter après deux ans.

Pour les deux entreprises, l'épreuve décisive est la levée des fonds nécessaires au délogement. L'entreprise Fuyue, soutenue par le gouvernement, a accéléré le délogement dans sa zone en augmentant le prix de la compensation, entraînant l'arrêt

du délogement dans la zone Gujia Lu, aux dépends de l'entreprise privée Zheshang. Les habitants de ces deux zones voisines ont certainement comparé les différents montants alloués aux habitants délogés, obligeant une augmentation des compensations imprévue dans la zone Gujia Lu. Contrairement à l'entreprise Zheshang, l'entreprise Fuyue profite de fonds venus d'autres projets urbains très profitables pour leurs fonds de roulement, et désignée directement par le gouvernement, obtient des prêts bancaires avec la garantie de celui-ci. Comme le signale M. Li du Bureau de médiation au délogement de la Vieille Ville : « *en apparence, le délogement de l'entreprise Fuyue est un acte d'entreprise privée, mais en fait, c'est une action gouvernementale* ». ¹²⁵

Les contrats de cession des sols qu'ont signés les entreprises Fuyue et Zheshang avec le gouvernement du district de Huangpu concernent l'ensemble du projet. Les deux entreprises peuvent donc obtenir un « *certificat d'utilisation des sols* » (*guihua tudi xuke zheng*, 规划土地许可证) après le délogement de toute la zone. Mais en pratique, comme la surface de la zone est importante, le projet est divisé en deux phases. Aujourd'hui, l'entreprise Fuyue se trouve en difficulté car, après quatre ans de délogement, elle a déjà dépensé 400 millions de RMB pour le délogement de la première phase du projet. Mais si l'entreprise n'exécute pas le délogement entier de chacune des deux phases, elle n'obtient pas de « *Certificat d'utilisation des sols* ». D'un côté, il lui reste le délogement de la seconde phase à exécuter, d'un autre côté, l'entreprise Fuyue ne peut pas construire dans la zone de la première phase sans le « *Certificat d'utilisation des sols* ». Autrement dit, les fonds de la construction de la première phase ne se récupèrent pas.

Pour une entreprise immobilière, cette pression de temps et de fonds est économiquement déraisonnable. Cette situation ne posait cependant pas de problème

¹²⁵ Entretien avec Monsieur Li, Contact sur Projet Gujia Lu du Bureau de médiation au délogements de la Vieille Ville, le 18 mars 2007.

avant l'affaire Chen Liangyu. Une faveur peut être accordée en livrant un Certificat d'utilisation des sols au promoteur précisant la superficie utilisable et la superficie à déplacer. Une fois le délogement intégralement achevé, on ajoute la superficie entière de chaque zone du terrain, la parcelle déjà délogée devenant ainsi constructible. Avec ce certificat, le promoteur peut déposer un permis de construire et demander un prêt bancaire. Cette mesure n'est pas illégale, mais il risque de violer les règles en vigueur. Cela dépend également de l'importance attachée au projet par le gouvernement. Pourtant, l'affaire Chen Liangyu conduit au limogeage de hauts fonctionnaires du gouvernement, surtout en raison de la position de Chen Liangyu en tant que maire du district de Huangpu, le district le plus impliqué dans cette affaire.

Aujourd'hui, les services gouvernementaux travaillent plus sérieusement et se cantonnent au respect des règles. Pour les promoteurs, « *les conditions d'investissement ne sont plus aussi bonnes qu'autrefois* ». ¹²⁶ La délivrance des certificats de cession des sols en différé est interdite, et sans le certificat d'utilisation des sols, la construction ne peut s'effectuer. Cela devient l'obstacle majeur du Projet Xiangyuan Lu. En tant que grande entreprise publique avec un passé prestigieux, l'entreprise Fuyue essaie d'obtenir les faveurs du gouvernement, mais son sort est incertain.

L'entreprise Fuyue a la chance de pouvoir s'impliquer dans les décisions publiques et peut influencer l'élaboration et la mise en pratique du plan de sauvegarde qui contrôle la construction du projet. Comme P. Bourdieu le remarque, les entreprises dominantes « *sont en mesure d'imposer la représentation la plus favorable à [leurs] intérêts de la manière convenable de jouer et des règles du jeu, donc de la participation au jeu et de la perpétuation du jeu.* » (P. Bourdieu, 2000) ¹²⁷

¹²⁶ Entretien avec Monsieur Xu, Responsable de délogement du Projet Xiangyuan Lu de l'entreprise Fuyue, le 11 octobre 2007.

¹²⁷ Page 250, Pierre Bourdieu, *Les structures sociales de l'économie*, Éditions du Seuil, 2000

Ainsi, au cours de l'élaboration du Plan de sauvegarde, l'entreprise Fuyue a réussi à convaincre le Bureau municipal d'urbanisme de réduire le nombre de bâtiments protégés pour réduire ses obstacles à l'exploitation du terrain. Comme le Projet Xiangyuan Lu est aujourd'hui le premier projet d'habitation dans la Vieille Ville à avoir été déclenché après l'approbation du plan de sauvegarde, le Bureau d'urbanisme de Shanghai et le promoteur n'ont pas d'exemple à suivre et aucune direction quant à la forme des bâtiments. L'entreprise Fuyue a donc collectionné des plans de masse de diverses origines et a décidé du programme. À travers divers plans, elle échange des idées avec le Bureau municipal d'urbanisme et discute de la possibilité du projet pour prendre l'initiative dans l'élaboration du plan. L'intention du promoteur est claire : dans la mesure où toutes les parties ne sont pas convaincues du parti pris de la nouvelle construction, controversé mais lucratif, on élabore en premier lieu le plan et discute avec le Bureau d'urbanisme avec ce support. Cela permet ainsi à cette entreprise de mieux connaître les attentes du Bureau d'urbanisme municipal par rapport à cette nouvelle construction, tout en maximisant ses bénéfices potentiels. Cette voie de multiplier les échanges avec le Bureau d'urbanisme avant l'exécution du projet est aussi une manifestation des droits particuliers au système d'alliance des entreprises publiques. Elle renforce les capacités de réagir contre les changements politiques et l'évolution du marché.

2.2. Les entreprises privée

Pour les entreprises privées, le soutien du gouvernement au nom de la « *rénovation de quartiers anciens* » est incertain. Dans le cas où l'entreprise privée ne bénéficierait pas de l'assistance du gouvernement, il lui serait alors inutile de recourir à une quelconque protection politique en période de récession. Les entreprises doivent donc profiter de toutes les occasions pour renforcer leur puissance politique et leur alliance avec le gouvernement. Le projet de rénovation de quartier ancien conduit par

l'entreprise Zheshang est un moyen pour renforcer sa puissance politique. À l'aide de ce projet, l'entreprise espère pouvoir accumuler un capital politique et consolider ses relations avec le gouvernement de district pour assurer son avenir.

Pendant l'année 2003, le marché immobilier se porte bien. L'entreprise Zheshang, dont le soutien du gouvernement pour le délogement est inclus dans le contrat de cession des sols qu'elle a signé, s'est impliquée dans les projets immobiliers de la Vieille Ville sans trop de précaution. Au bout d'un an, la situation immobilière commence à se détériorer, et le gouvernement se désengage. Le promoteur se retrouve alors à la direction des sociétés de délogement, ce qui aggrave les conditions de délogement. Il peut, selon le contrat, abandonner le projet de rénovation et demander au gouvernement de district une compensation. Cependant, l'entreprise Zheshang a besoin de tisser des liens avec le gouvernement du district, il est donc inconcevable qu'elle provoque une inimitié avec les pouvoirs publics. De plus, avec les moyens et le personnel qu'elle a déjà investi dans ce projet, elle n'a aucune raison de se retirer de l'affaire.

En période de transition, l'alliance qu'entretient l'entreprise privée avec le gouvernement est très vulnérable. L'entreprise privée doit faire face directement aux aléas du marché, et chercher d'autres entreprises privées comme partenaires. Néanmoins, l'avancement du projet voisin est profitable à l'entreprise Zheshang. Cette dernière peut essayer de reproduire les pratiques de l'entreprise Fuyue à son propre avantage.

Par exemple, l'entreprise privée Zheshang, comme l'entreprise Fuyue, doit obtenir le certificat d'utilisation des sols pour commencer la construction. Comme le délogement que l'entreprise Zheshang a pratiqué n'occupe pas encore un pourcentage du terrain suffisant, comme l'opération de l'entreprise Fuyue, les conditions d'obtention du certificat d'utilisation des sols de la première phase du Projet dépendront directement du résultat des négociations entre l'entreprise Fuyue et le

gouvernement de district. Si les négociations de l'entreprise Fuyue se passent bien et que le gouvernement livre le certificat d'utilisation des sols de la première phase de la zone Xiangyuan Lu, l'entreprise Zheshang pourra déloger et démolir l'ensemble du terrain de la première phase de la zone Gujia Lu uniquement. Si les négociations du certificat d'utilisation des sols de l'entreprise Fuyue n'aboutissent pas, l'entreprise Zheshang devra d'abord effectuer le délogement de toute la zone.

En fait, avec la récession du marché immobilier actuel, la réalisation du premier plan est presque impossible. L'entreprise Zheshang compte sur l'obtention du certificat d'utilisation des sols de la première phase du projet, après l'aboutissement de la négociation entre l'entreprise Fuyue et le gouvernement de district. Pourtant, d'après M. Li, du Bureau de médiation au délogement de la Vieille Ville, « *même si l'entreprise Fuyue pouvait réussir, il n'en est pas de même pour l'entreprise Zheshang. Les intentions de ces deux entreprises sont différentes, et les circonstances des projets ne sont pas les mêmes. En plus, Zheshang n'a délogé qu'un morceau de la première phase, cette situation n'est pas aussi convaincante que celle de l'entreprise Fuyue qui a déjà effectué la première phase de délogement.* »¹²⁸

3. Les problèmes de sécurité lors de l'interruption du projet

Au cours de la rénovation de quartiers anciens, les nouveaux règlements du gouvernement municipal émergent sans cesse. Ces nouvelles mesures politiques ont d'ailleurs détruit l'alliance entre le gouvernement et les entreprises. En effet, ces derniers réagissent vivement contre ces transformations, et accélèrent le processus de délogement pour diminuer les pertes économiques. L'entreprise Fuyue a accéléré le délogement en investissant plus de capitaux, lui permettant ainsi d'augmenter la

¹²⁸ Entretien avec Monsieur Li, Contact sur Projet Gujia Lu du Bureau de médiation au délogements de la Vieille Ville, le 17 octobre 2007.

compensation des habitants délogés. Cela porte préjudice de manière directe à la zone Gujia Lu voisine, en effet l'entreprise Zheshang arrête le délogement en septembre 2005. Bien que 800 familles aient déjà été délogées, la vie dans la zone en destruction continue. L'utilisation illégale d'électricité et l'augmentation de la population entraînent un accroissement des risques et des problèmes concernant la sécurité civile. De plus, le manque de solutions effectives porte atteinte à la gestion communautaire du comité de résidents.

3.1. Les dangers latents de l'incendie

Selon le règlement du gouvernement municipal à l'annonce du permis de délogement de la zone, toutes les dépenses en eau et en électricité sont à la charge du promoteur. Les promoteurs prétendent que cela est une faveur aux habitants délogés, en fait il s'agit d'une volonté du Bureau de gestion de l'électricité : il diminue ainsi son travail et se décharge de sa responsabilité. Avant 2003, une seule zone en centre-ville a mis environ un an à être délogée et cette mesure du Bureau de gestion de l'électricité n'a pas posé de problème. Aujourd'hui, le délogement des projets de rénovation de quartiers anciens se déroule sur plusieurs années, parfois une dizaine d'années, l'utilisation gratuite de l'eau et de l'électricité par les habitants de la zone pose alors de graves problèmes. Dans les zones où le délogement s'est arrêté comme pour le Projet Gujia Lu, les habitants attendant leur délogement continuent de vivre sur place. Par conséquent, ils profitent de la gratuité de l'eau et de l'électricité pour améliorer provisoirement leurs conditions de vie. Par exemple, les familles n'ayant pas suffisamment de moyens pour investir dans du neuf achètent un climatiseur d'occasion au marché de la Fang Bang Xi Lu (方浜西路), une rue voisine. Il arrive encore qu'ils le louent et le rendent au moment du déménagement. Les installations électriques des vieux quartiers sont insalubres, et la population étant de plus en plus importante, elles constituent un danger très considérable. Lorsque les logements sont

denses et en structures bois légères comme dans le quartier de la Vieille Ville, un départ d'incendie est susceptible de causer une catastrophe. Par conséquent, une des fonctions du comité de résidents est d'informer régulièrement les familles des dangers et des mesures de sécurité à prendre avec l'électricité. Les policiers du quartier fouillent également les appartements à l'improviste de manière fréquente, et confisquent aux habitants les appareils électriques jugés trop dangereux, comme les poêles magnétiques, bouillottes, etc.¹²⁹

Malgré tout, le comité de résidents a plusieurs fois constaté des accidents.

« Au numéro 2 du 181 de la rue Jin Jia Fang (金家坊), après le délogement, les appartements étaient vides. Plus tard, un Shanghaien est entré dedans sans permission, et l'a loué à un autre Shanghaien d'une cinquantaine d'années, marié à une jeune femme du Sichuan. Un après-midi, la femme a pris une douche dans la maison, et s'est pris les pieds nus dans un fil électrique causant sa mort par électrocution. Dans ce cas-là, nous, les membres du comité de résidents, ne pouvons pas trop intervenir [...] si les choses nous concernent, au mieux, nous coopérons avec la police. En fait, si c'est un Shanghaien, nous intervenons très tôt. Sinon, c'est mieux de s'éloigner. »¹³⁰

3.2. L'augmentation de la population

Au cours de l'interruption du délogement, un autre problème grave est apparu : Malgré le déplacement de 800 familles, la population de la zone Gujia Lu n'a pas diminué, elle a même augmenté. D'après le comité de résidents Zhaofang, *« À partir du 19 août 2003, jour où le permis de délogement pour le Projet Gujia Lu a été annoncé au public, 400 familles ont été déplacées parmi les 1800 de notre comité. Il en reste donc 1400. Mais aujourd'hui plus de 1400 familles habitent ici. Les équipes*

¹²⁹ Voir annexe : Résumé 2007 sur la sécurité civile, Comité de résidents Zhaofang en 2007

¹³⁰ Notes d'enregistrement de l'auteur, le 17 janvier 2006.

de démolition habitent dans les appartements démolis, des habitants prêtent leur appartement [...] Finalement, la population augmente. Les habitants locaux ayant de bonnes conditions économiques ont été déplacés très tôt, même avant le début du délogement. Ceux de conditions moyennes, pensant que les migrants de plus en plus nombreux dans le quartier perturbent trop leur vie, décident de louer leur appartement. Les autres appartements, vides depuis longtemps, sont loués aux migrants internes contre un peu d'argent. Les petits commerçants, qui font affaires autour du temple Chenghuang, apprécient ce quartier du centre-ville qui leur facilite les transports. »

« Un autre problème vient du fait que les habitants locaux louent leurs appartements par personne, et non par famille. Par exemple, douze travailleurs d'un grand restaurant du temple Chenghuang vivent ici dans une pièce de seulement 20 m². Cet appartement était habité par trois personnes à l'origine, mais le propriétaire l'a divisé pour loger plus de personnes et gagner plus d'argent. Les locataires préfèrent habiter ici pour la gratuité de l'eau et de l'électricité. Quand ils reviennent du travail tous ensemble, ils utilisent des fourneaux électriques susceptibles de créer de graves incendies. La population migrante dans le quartier est maintenant plus nombreuse que les Shanghaiens. Avant, sur dix familles habitant dans un bâtiment, huit étaient de Shanghai, les deux autres étaient des migrants. Aujourd'hui, six familles sont shanghaiennes contre quatre de migrants. Les Shanghaiens pensent que les migrants dérangent leur vie, ainsi, ils louent de plus en plus leurs appartements, et partent habiter ailleurs. Mais ils ne sont pas les seuls, les établissements louent aussi leurs bâtiments comme appartements à la population migrante. »¹³¹

Le délogement se déroulant par famille. On trouve dans un même bâtiment des appartements vides et d'autres habités selon le succès de la négociation du

¹³¹ Notes d'enregistrement de l'auteur, le 18 mars 2007.

délogement. Les appartements vides, susceptibles d'être squattés, sont fermés avec des briques par la société de délogement. Mais cela n'empêche pas l'occupation illégale des appartements. D'ailleurs, certains habitants déplacés, qui ont entendu parler de l'arrêt du délogement reviennent de temps en temps sur les lieux. Certains emménagent à nouveau dans leurs anciens appartements, pour demander une seconde compensation une fois le délogement redémarré. D'autres habitants délogés détruisent les murs de briques et récupèrent leur appartement pour le louer, ou pour ouvrir une salle de jeux d'échecs ou un salon de coiffure, on les appelle « *les vagabonds* » (*liulang han*, 流浪汉). Leur motif est simple, étant donné que la compensation du délogement augmente sans cesse, elle est maintenant beaucoup plus importante qu'avant, et ils pensent que ce n'est pas équitable. Donc lorsque le délogement recommencera, ils demanderont le supplément.

D'autres habitant sont revenus pour une raison beaucoup plus rationnelle : leur nouvel appartement est vraiment très loin du centre-ville, et la vie dans leur nouveau quartier n'est pas pratique. « *Ce sont surtout des personnes âgées et des gens qui vivent seuls. C'est parce qu'il est difficile de se rendre à l'hôpital et d'acheter de la nourriture dans le nouveau quartier isolé* » affirme la directrice du comité de résidents de Zhaofang.¹³²

Ce type de délogement, qui se déroule par familles, apporte des ennuis inattendus au comité de résidents. Par exemple, le nettoyage des rues du quartier est payé par les familles de celui-ci en fonction de la surface habitable de leur habitation. Le comité de résidents se charge de rassembler l'argent et emploie les personnes qui nettoieront les rues. Après l'arrêt du délogement dans ce quartier, certaines familles ont été déplacées tandis que d'autres sont restées, il devient alors difficile de rassembler la somme d'argent nécessaire au nettoyage. « *C'est parce qu'au début, on*

¹³² Carnet de notes d'observation de l'auteur, le 20 février 2006.

partage cette dépense, maintenant par exemple, le n° 1 et le n° 5 ont déménagé, et les autres qui restent ne veulent pas payer plus. Bien que ce ne soit pas une grosse somme, le comité de résidents est obligé de le payer lui-même. Il serait plus facile de démolir toute la rue, personne ne passerait par-là, et il n'y aurait plus de problème. »¹³³

3.3. Le manque de responsables

En mars 2008, comme les habitants sont nombreux à se rendre à l'hôtel de ville pour des problèmes de sécurité civile dans les quartiers où le délogement est arrêté, le gouvernement municipal et le gouvernement de district nomment les trois comités de quartiers de la Vieille Ville – la Petite Porte de l'Est (小东门), Tong Qing (同庆) et Zhaofang – à se réunir pour discuter de la sécurité civile. Pendant la réunion, les responsables de comités de quartier déclarent : *« maintenant nous savons très bien que, en général, le délogement d'un projet public durera un ou deux ans, tandis qu'il faudra sept à huit ans pour une entreprise privée, voire même une dizaine d'années. Les problèmes qui s'en suivent – électricité, vol, absence de responsable [...] – seraient à la charge du gouvernement de district. Les pompiers ont montré que la cause principale d'incendies est le mauvais état des fils électriques. Qui va en prendre la responsabilité ? Seul le gouvernement a le pouvoir de payer les réparations. En plus, les habitations dans les zones de délogement sont en bois, s'il y a un incendie, le résultat serait dramatique. Nous nous occupons du travail de sécurité civile du quartier, et nous voyons qu'il est regrettable que le gouvernement dépense cette somme d'argent pour réparer les maisons après l'incendie. »*

Les responsables des comités de quartier confirment la situation embarrassante de la sécurité civile au cours de l'arrêt du délogement, cela signifie bien que les responsables manquent. Une fois que le promoteur a signé le contrat de cession des terres, il devient l'utilisateur de celles-ci, mais l'administration de la zone est à la

¹³³ Carnet de notes d'observation de l'auteur, le 20 février 2006.

charge du comité de résidents qui dépend du gouvernement municipal, et ce comité disparaît lors du déménagement de la dernière famille. L'arrêt du projet implique de nombreuses conséquences en ce qui concerne la sécurité du quartier. Toutes seront à la charge du comité de résidents, et les problèmes devront être résolus par l'administration sociale, éloignant le promoteur de toute responsabilité quant à la sécurité du quartier.

Puisque le temps nécessaire au délogement est très aléatoire, les responsables des comités de quartier proposent de mettre en place une politique de transition. Celle-ci permettrait de réglementer le nombre d'habitants par mètre carré habitable et fixer les droits administratifs de chacun. La population des quartiers anciens a toujours été plus dense qu'ailleurs, malgré tout il faut imposer une limite, par exemple on peut fixer 5 m² d'habitation par personne. Aujourd'hui, les responsables du comité de résidents savent qu'il y aura des problèmes de sécurité si un appartement de 20 m² est loué à huit personnes, mais il n'a aucun droit d'intervenir. *« Pour la sécurité, il faut contrôler les propriétaires et les locataires et déterminer ce qu'il faut faire et ne pas faire. En ce qui concerne les problèmes, nous ne cherchons pas les locataires mais les propriétaires. Les propriétaires doivent les résoudre dans un certain délai, sinon, le comité de résidents devra prendre des mesures. [...] Il y a toujours des solutions, mais nous devons avoir des règles strictes et les appliquer. »*

Les réactions des responsables du comité de résidents montrent que la sécurité civile qui fait suite à l'arrêt d'un délogement est un problème difficile à résoudre. La plupart des responsables pense que la reprise du délogement est la solution la plus efficace.

Conclusion de la deuxième partie

1. Les relations entre quatre acteurs basées sur le pouvoir et la logique des « Guanxis » (关系)

1.1. Un pouvoir politique puissant et l'entreprise publique dominante

Suite à l'étude des relations qu'entretiennent les quatre acteurs d'un projet de rénovation de quartiers anciens, on remarquera que l'alliance du gouvernement municipal avec les entreprises joue un rôle déterminant, et que le gouvernement de la ville se trouve au centre des échanges. Sur ce point, P. Bourdieu remarque que sur le marché de l'immobilier, « entre tous les échanges avec l'extérieur du champ, les plus importants sont ceux qui s'établissent avec l'État. La compétition entre les entreprises prend souvent la forme d'une *compétition pour le pouvoir sur le pouvoir de l'État* – notamment sur le pouvoir de réglementation et sur les droits de propriété [...] De fait, il est sans doute peu de marchés qui soient non seulement contrôlés mais véritablement construits par l'État, tout spécialement à travers l'aide accordée aux particuliers, qui varie dans son volume et dans les modalités de son attribution, favorisant plus ou moins telle ou telle catégorie sociale et, par là, telle ou telle fraction de constructeurs » (P. Bourdieu, 2000).¹³⁴ Dominé par cette puissante alliance, les professionnels et les habitants se retrouvent dans une position subordonnée qui se traduit par une action passive et limitée.

Dans le nouveau système d'économie de marché, la logique de « *guanxi* » (关系)¹³⁵ se traduit par des relations de protection entre le gouvernement et les

¹³⁴ Page 113, Page 250, Pierre Bourdieu, *Les structures sociales de l'économie*, Éditions du Seuil, 2000

¹³⁵ Sur « *guanxi* », voir chapitre 4, 3.2.

entreprises. Le gouvernement municipal et de district, en tant qu'administrateur de la rénovation de quartier ancien, a le pouvoir de distribuer les privilèges économiques comme bon lui semble.

L'alliance forte entre le gouvernement et l'entreprise publique permet à celle-ci d'effectuer favorablement son projet de rénovation de quartier ancien, d'éviter les dangers causés par les remaniements politiques et les fluctuations du marché, en plus de générer des profits. Par conséquent, au cours du projet de rénovation, les entreprises publiques résolvent le problème de logement dans les quartiers anciens à l'aide des ressources publiques données pendant la période de transition. Bien que le pouvoir politique occupe une position toute puissante, les grandes entreprises publiques originaires de « l'unité », dont les PDG et directeurs à différents niveaux assumaient des fonctions gouvernementales pour des raisons historiques, n'obéissent pas simplement au gouvernement. Par exemple, dans la rédaction du Plan de sauvegarde de la Vieille Ville, l'entreprise Fuyue fait pression sur le Bureau municipal d'urbanisme afin de réduire la quantité des bâtiments protégés dans la zone Xiangyuan Lu. Quant à l'entreprise privée Zheshang, sans cette source historique, elle ne peut y arriver. Comme P. Bourdieu l'indique, les entreprises dominées peuvent utiliser leur capital social pour exercer des pressions sur l'État et obtenir de lui qu'il modifie le jeu en leur faveur.

Pour les entreprises privées, la situation est tout à fait différente : l'objectif primordial est de générer du profit et d'obtenir des supports politiques. Elles doivent alors renforcer sans cesse leur alliance avec le pouvoir, et faire face aux dangers du changement politique. Comme elles ne bénéficient pas des ressources publiques, elles utilisent la logique de « *guanxi* » pour parvenir à leurs fins. Durant la période de transition, le gouvernement protège les entreprises publiques et maintient une alliance avec les entreprises privées. Comme le gouvernement a besoin de capitaux, bien qu'en apparence le gouvernement et les entreprises privées aient l'air de se scinder, en

fait les deux parties pourraient entretenir leurs relations. Les entreprises privées, afin de se protéger, observent souvent les actions des entreprises publiques avant de prendre une décision ; celles-ci constituent leur référence et sujet d'inspiration. Elles espèrent également former une alliance avec elles. En fait, sur toute la durée des six années où se déroulent nos deux projets, l'entreprise Fuyue marche joue le rôle d'explorateur dans l'organisation du délogement et la rédaction du plan ; l'entreprise Zheshang choisit de la suivre. Au début de ces deux projets, Fuyue et Zheshang confient le délogement aux onze sociétés de délogement simultanément. Au bout de deux ans, le projet Gujia Lu est interrompu et reste à la traîne. Suite à cela, il est évident que l'entreprise Zheshang reste dans l'expectative : dans l'organisation du plan de délogement, ainsi que pour le problème du certificat de cession des sols et la rédaction du plan d'urbanisme.

Au lieu de considérer le projet de « rénovation de quartiers anciens » comme un programme public et de le supporter directement avec les ressources publiques, le gouvernement acquiert des capitaux extérieurs grâce à différentes alliances avec des groupes d'intérêts privés et publics, puis transfère la pression sociale et assure son objectif politique. Ce moyen permet de réduire grandement les coûts publics, et en même temps d'éviter les dangers d'un mécontentement social.

Au cours de la rénovation de quartiers anciens, les habitants affichent un état passif et n'arrivent pas à unir leur force. La raison principale en est l'éparpillement des intérêts. De plus, il leur manque des voies légales pour s'organiser entre eux, ainsi que le support des urbanistes. Ces derniers rédigent et vérifient le plan d'urbanisme de manière semi-fermée – ils n'ont pas de moyens efficaces pour s'entretenir avec les habitants, il est donc difficile de refléter vraiment les intérêts publics. Leur influence professionnelle est limitée au profit des intérêts de l'alliance. Les professionnels deviennent un outil du gouvernement et des groupes d'intérêts, mais influencent directement le changement de l'espace urbain.

1.2. Le « Bang » (帮)

Originellement, le terme chinois de « bang » (帮, littéralement « clan » ou « clique ») désigne un groupe de marchands originaires de la même localité et actifs dans le même secteur.¹³⁶ Le « bang » est une notion basée sur les relations géographiques. Utilisé pour définir un groupe avec un intérêt commun, elle implique un lien indissoluble. « *Essayer de former une bang* » (la bang jie pai, 拉帮结派) comprend les actes visant à chercher un intérêt commun. Ces actes sont souvent hors de la tendance générale. Pour cette raison, la signification de « bang » est plus solide que celle de « guanxi » au sens général : en plus de la recherche d'un intérêt commun, on assume ensemble le risque. Par exemple, les forces hors-la-loi populaires sont appelées « bang noire » (heibang, 黑帮). À l'étranger, ceux qui viennent de Wenzhou sont appelés « Wenzhou bang » à cause de leur solidarité. Sur un plan politique, les bangs de Beijing et de Shanghai sont deux clans du pouvoir politique central. L'affaire Chen Liangyu, sous l'apparence d'une affaire de corruption, est en effet le résultat d'une lutte politique. Chen, en tant que représentant de la nouvelle génération de « Shanghai bang », devient victime de cette lutte politique entre deux clans.¹³⁷

Durant la progression des deux projets de ma thèse, je constate qu'une grande partie du personnel relatif au projet est diplômé de l'Université de Tongji. Sans définition claire, ils sont membres de la « Tongji bang » (同济帮). En Chine, dans les milieux de l'architecture et de l'urbanisme, les deux fameuses universités Qinghua de

¹³⁶ Sur ce point, Susan Mann Jones a mis en évidence dans une étude devenue canonique comment, à Shanghai, au début de XX^e siècle, les liens traditionnels de parenté et d'origine locale s'adaptent aux exigences d'une économie moderne (*The Ningbo Pang and Financial Power at Shanghai*, in : G.W.Skinner et Mark Elvin, dir., 1974, *The Chinese City Between Two Worlds*). S'intéressant aux entrepreneurs shanghaiens originaires de la ville de Ningbo, elle montre qu'au début des années 1930, les associations régionales sont encore l'instrument principal de défense de leurs intérêts familiaux, économiques et professionnels.

¹³⁷ Nous pouvons regarder le « bang » comme une sorte de « champ » défini par Bourdieu. Pour lui, le « champ » est un espace social de position où tous les participants ont à peu près tous les mêmes intérêts, mais où chacun a en plus des intérêts propres en fonction de sa position dans le champ. Chaque champ a ses règles spécifiques mais on peut retrouver des règles générales : lutte entre les anciens et les nouveaux, tous acceptent les enjeux du champ et tous souhaitent sa survie. De ce point de vue, le « bang » est une sorte de « champ ».

Pékin et Tongji de Shanghai ont formé de nombreux architectes, urbanistes, fonctionnaires au sein de l'urbanisme, qui deviennent les « élites techniques » dans le domaine de la construction urbaine en Chine. Bien qu'elles soient concurrentes en occupant respectivement le sud et le nord, la « *Tongji bang* » et la « *Qinghua bang* » (清华帮) communiquent peu et gardent leurs distances. Shanghai est le noyau de la « *Tongji bang* » ; on trouve beaucoup de diplômés de Tongji parmi les directeurs et vice-directeurs des Bureaux d'urbanisme de la municipalité et des districts de Shanghai, y compris ceux de Xuhui, de Jing'an, de Qingpu, de Chongming et le vice-directeur du Bureau municipal d'urbanisme de Shanghai, M. Wu Jiang. De même, dans les entreprises d'exploitation immobilière investies par les Chinois ou les étrangers, publiques ou privées, la « *Tongji bang* » occupent de nombreuses positions de directeurs techniques, souvent le directeur du département de conception, le chargé de mission ou le manager d'un projet particulier.

Dans mes deux projets d'étude, le chargé de mission de l'entreprise Fuyue et le manager du Projet Xiangyuan Lu sont tous les deux issus de Tongji. C'est l'Institut d'urbanisme de l'Université de Tongji qui assure « Le Plan de sauvegarde de la Vieille Ville de Shanghai » et « Le plan masse du projet Gujia Lu ». Dans le bureau chargé d'examiner et d'approuver le permis de construire du Bureau municipal d'urbanisme de Shanghai, un vice-directeur et un agent sont diplômés de Tongji – sur cinq à six personnes. En creusant plus profond, je découvre que M. Li, coordonné du Bureau de médiation au délogement de la Vieille Ville, était étudiant dans le même lycée que le directeur de l'Institut d'urbanisme de l'Université de Tongji. La « *Tongji bang* » a tissé un réseau de liens étroits dans les services gouvernementaux liés à l'urbanisme, ainsi que dans les entreprises publiques ou privées qui effectuent les exploitations urbaines. Dans de nombreux cas, lorsque le service gouvernemental d'urbanisme examine le plan, un directeur venu de Tongji présent dans l'entreprise rend la communication plus facile. C'est la raison pour laquelle l'entreprise Zheshang,

sans élément de Tongji elle-même, décide de confier l'élaboration du plan masse du Projet Gujia Lu à l'Institut d'urbanisme de l'Université de Tongji. Elle croit qu'une fois le contrat de l'élaboration du plan signé, les deux parties établiront un engagement à court terme. À travers cela, l'entreprise Zheshang intègre discrètement la « Tongji bang » et obtient sa protection. Par exemple, lors de séminaires de planification ou de réunion d'études, l'entreprise Zheshang se montre modeste et ne présente pas son opinion ; c'est le personnel de l'Institut d'urbanisme de l'Université de Tongji qui présente l'objectif du projet. Quant à l'entreprise Fuyue, possédant elle-même des ressources issues de la « Tongji bang », elle remporte plus facilement certaines faveurs à travers l'entraide entre anciens étudiants de l'université. En fait, à chaque étape tournante du Projet Xiangyuan Lu, l'entreprise Fuyue invite tout d'abord les experts de l'Institut de Tongji à donner des conseils. Ces derniers, deviennent plus ou moins les conseillers permanents du Projet Xiangyuan Lu.

À travers la « bang », relation plus solide que le « guanxi » au sens ordinaire, les capitaux technique et économique forment une alliance. Différente de l'alliance entre le pouvoir et les capitaux, celle-ci a pour objectif de consolider sa puissance sur le long terme au lieu de chercher des intérêts économiques et politiques immédiats. Dans ce sens, la « bang » est plus solide car comprenant plus de facteurs humains.

Ici, le « capital social », parmi les quatre capitaux que Bourdieu définit – économique, culturel, social et symbolique, joue un rôle fondamental. Les solidarités de la camaraderie étudiante ou les solidarités régionales doivent être continûment validées pour pouvoir être un jour opérationnelles.

2. Perspective historique sur les significations de *résoudre la difficulté du logement* à travers la rénovation de quartiers anciens

« *Les pauvres s'enrichissent par le délogement* » (*qiongren fanshen kao dongqian*, 穷人翻身靠动迁). Ce slogan qui se multiplie dans les quartiers anciens de Shanghai voudrait dire que les habitants des quartiers anciens considèrent le délogement comme la meilleure occasion d'améliorer leurs conditions de vie. Ceux-ci vivent dans des appartements trop petits, sombres et humides, ils attendent en effet avec enthousiasme le délogement. S'ils prennent des mesures pour y résister, c'est dans la plupart des cas qu'ils ne sont pas satisfaits des conditions de compensation, ils ne sont pas contre le délogement en soit. L'apparition de cas de résistance a des raisons historiques.

« D'autres identités des habitants à déloger sont négligées, telles que leur identité professionnelle en tant que '*employés des unités*' (*danwei zhigong*, 单位职工), leur identité historique en tant que '*jeunes intellectuels revenus des campagnes*' (*zhiqing*, 知青) ou '*jeunes intellectuels qui aident les régions en voie de développement du pays*' (*zhinei renyuan*, 支内人员). La plupart des habitants à déloger sont ouvriers retraités ou sans emploi. Sous cet angle, la rénovation urbaine ne concerne pas seulement le délogement, mais aussi la politique de distribution des logements [...] dans la réforme sur l'habitat, de distribution socialiste à offre du marché, mais le gouvernement réserve la politique de la distribution de logements publics à ceux qui travaillent dans des établissements d'utilité publique. Pour ceux qui obtiennent un logement public, ils peuvent en devenir propriétaire par l'achat à bas prix, profitant ainsi d'intérêts dans la privatisation du logement publique. [...] Parmi les habitants à déloger, la plupart des jeunes intellectuels qui rentrent en ville ne

profitent pas de la distribution socialiste. Ces jeunes perdent ainsi l'opportunité d'obtenir un logement public au cours de la privatisation ; le délogement représente en effet leur dernière opportunité. [...] Chez eux, la politique de 'la réinstallation de délogement' est une continuation de la distribution socialiste du logement. En d'autres termes, ils espèrent non seulement un montant équivalent à la valeur du logement actuel, mais aussi celle du logement public qu'ils auraient dû obtenir il y a plusieurs dizaines d'années – c'est une question de compensations du logement causé par des raisons historiques. » (Chen Yingfang, 2008)

Dans ces circonstances, le projet de rénovation de quartier ancien pourrait être considéré comme la compensation de la dette historique sur la distribution du logement public. Le programme rejette la difficulté du gouvernement à résoudre les problèmes historiques de logement sur les épaules du marché. Le plus important est que les utilisateurs des appartements deviennent propriétaires après le délogement. Par conséquent, comme le conclue M. Li, du Bureau de médiation au délogement de la Vieille Ville, « *bien qu'au cours du délogement, les habitants se disputent toujours, quand ils emménagent dans les nouveaux appartements, la plupart d'entre eux sont très contents.* »

Au cours des deux cycles de rénovation de quartiers anciens qui débutent en 1991, la ville de Shanghai a délogé et démoli à peu près un million de logements, soit 20 % des logements de la ville. Mais dans les zones de projets de rénovation, la plupart des habitants n'ont pas de droit de propriété. Par exemple, dans le comité de résidents Zhaofang, moins de 20 familles sur 1800 ont un droit de propriété. Cela signifie qu'au cours des vingt années de rénovation, presque 20 % des familles de la ville ont amélioré leurs conditions de logement, et ont obtenu un droit de propriété sur leur logement. Quelles que soient les disputes pendant le délogement, les habitants délogés ont donc éventuellement obtenu le droit de propriété, ce qui est un résultat indéniable d'un point de vue du délogement.

Vu sous cet angle, les promoteurs qui effectuent les projets de rénovation de quartiers anciens se chargent en fait de résoudre les problèmes historiques de logement à la place du gouvernement. En échange, le gouvernement est obligé de donner une marge de profits aux promoteurs. Pour maximiser les profits, les promoteurs doivent déplacer tous les habitants afin de bâtir des appartements de luxe qu'ils vendront à prix fort. Le résultat social de ce processus est que les habitants des quartiers anciens obtiennent le droit de propriété de logement mais désertent le centre-ville.

3. Le projet de rénovation de quartier ancien, un service de *recherche de profit* du gouvernement

Les conflits sur les projets de rénovation de quartiers anciens sont en fin de compte dus au fait que les règles ne sont pas assez claires, surtout durant la phase de délogement. Les politiques mises en place, le plan d'urbanisme, et les règles de délogement peuvent être interprétées de différentes manières, ils ont tous la possibilité d'être transformés à l'avantage de l'alliance du gouvernement et des groupes d'intérêts capitalistes. Effectuée comme un programme public, la rénovation de quartiers anciens apparaît ainsi comme une affaire de spéculation, de telle sorte que des problèmes et des injustices se manifestent. Toutes les parties concernées dans une rénovation de quartier ancien – les habitants, les sociétés de délogement, les promoteurs, tous espèrent en fait que le gouvernement va mettre en pratique une politique claire applicable à l'aide de règles bien établies. Bien que le programme de rénovation de quartier ancien ait pour objectif politique de résoudre les problèmes de logement dans les quartiers anciens, le gouvernement ne verse pas de capitaux publics directement. Il doit par contre offrir une politique favorable aux promoteurs pour les encourager à investir, et favorable aux habitants pour protéger leurs intérêts. Ainsi les

promoteurs pourront anticiper raisonnablement les coûts et profits du projet, et décider s'ils y participent ou pas. Les habitants à déloger obtiendraient aussi leurs propres appartements à travers des normes de compensation favorables, non par négociations. Cela permettrait au projet de rénovation d'éviter de nombreuses contradictions au cours du délogement, et de résister aux dangers du marché. Le fait que cette hypothèse théoriquement raisonnable ne soit pas apparue dans la rénovation des quartiers anciens de Shanghai, et que le gouvernement prenne volontairement en charge les aléas politiques provoqués par les contradictions du délogement, montre qu'aujourd'hui, pour le gouvernement, les profits sont plus importants que les aléas. Cela prouve à nouveau la solidité de l'alliance entre le gouvernement et les groupes d'intérêts. Et les avantages tirés de ces opérations par les habitants déplacés sont réduits au minimum.

En Chine, certaines études montrent que le gouvernement des villes a tendance à chercher le profit (Walder, 2003 ; Wang Xing, 2008). La base d'un projet de rénovation de quartier ancien est le contrat d'utilisation des sols signé entre le gouvernement de district et les promoteurs. Une fois que le contrat est établi, la relation commerciale s'établit et une convention sur le partage des intérêts se crée entre le gouvernement et le promoteur, unis, telle une communauté d'intérêts.

Mais si le gouvernement commence par chercher les profits, il doit distinguer les intérêts sociaux des intérêts de marché, le premier appartenant aux intérêts publics et le second aux intérêts privés. Il causerait sinon la privatisation des pouvoirs publics et de sérieux problèmes sociaux. Comme en Chine la terre appartient à l'État, le droit d'utilisation des sols est sous la direction du gouvernement local. Le fait que les intérêts produits par le foncier sont devenus « *le deuxième revenu financier* » (*di er caizheng*, 第二财政) pousse le gouvernement à louer celui-ci comme « une marchandise » ; il « *marchandise la ville* » (*jingying chengshi*, 经营城市). Si le gouvernement reverse ces bénéfices à la société, la recherche du profit du

gouvernement est raisonnable. Mais, même dans ces projets de rénovation de quartiers anciens, le gouvernement emploie une solution commerciale.

Quand le gouvernement contrôle fortement les ressources publiques, et que, en même temps, il cherche à générer du profit, les limites entre « public » et « privé » sont floues. Pourtant quand il est possible de faire du profit sans causer de crise politique, la réforme des règlements est ralentie. Par exemple, lorsque le gouvernement donne à la concurrence la rénovation de quartiers anciens, bien que ce soit au prix des intérêts sociaux et du patrimoine urbain, il résout les problèmes de logement sans investir de capitaux publics. Malheureusement, le gouvernement ne se presse pas pour adapter les règlements, comme définir précisément les normes de compensations au délogement, augmenter les subventions publiques, rendre la planification transparente, ajouter des normes sociales (par exemple, la proportion des habitants à reloger sur place, la proportion de logements à loyer modéré dans le projet de la rénovation de quartier ancien), etc.

**Troisième partie : Mutation de l'espace urbain
et de la structure sociale**

Dans le cadre de la rénovation de quartiers anciens, sous la direction des différentes formes de collaboration entre la municipalité, les entreprises publiques et les entreprises privées, les deux zones étudiées par la présente recherche ont connu des mutations importantes, liées aux différentes étapes des travaux de rénovations, autant au niveau de leur densité, que de leur structure sociale. Au début de ma recherche, lors de mon intervention dans la planification du Projet Gujia Lu, je me suis concentrée uniquement sur cette zone. Un certain temps après l'arrêt du Projet Gujia Lu, je prends conscience qu'il devient difficile d'observer les actions de délogement sur la zone Gujia Lu. J'essaie alors de tourner mon attention sur la zone Xiangyuan Lu. Il est malheureusement trop tard puisque les travaux de délogement des 4000 ménages de la zone Xiangyuan Lu s'achèvent peu de temps après, fin 2006. Il devient également impossible d'observer les habitants présents sur cette zone à l'origine. Après ces modifications incessantes de l'objet d'étude, la présente partie, consacrée aux spécificités démographiques de la population étudiée et du rapport de celle-ci avec l'espace habité, concerne uniquement l'ensemble des habitants répertoriés par le Comité de résidents Zhaofang (*zhaofang juweihui*, 肇方居委会)¹³⁸ au sein de la zone Gujia Lu. Ce groupe de population a été l'objet principal d'observations continues que j'ai effectuées lors de ma participation aux travaux de « Plan masse du Projet Gujia Lu ».

En contrepartie, ma recherche s'est essentiellement concentrée sur les perspectives relatives à la zone Xiangyuan Lu en ce qui concerne les transformations spatiales générées par les phases de rénovation de la zone Xiangyuan Lu. Cela est surtout dû à l'interruption des travaux de délogement de la zone Gujia Lu dont la situation n'a pas évoluée depuis cette interruption, limitant ainsi fortement mes perspectives de recherche et mes projets de planification urbaine par la suite. Or, la zone Xiangyuan Lu ayant achevé ses travaux de délogements, elle est actuellement en

¹³⁸ Sur le Comité de résidents, voir chapitre 3.

phase de préparation du projet de reconstruction, ce qui rend bien plus prévisibles et observables les transformations de l'espace urbain, ainsi que les mutations sociales correspondantes.

Chapitre 6. Catégorisation des principaux habitants : résidents avec Hukou et populations migrantes

1. Comparaison de l'identité des résidents avec Hukou et des populations migrantes

Les habitants du Comité de résidents Zhaofang sont divisés principalement en deux catégories, les résidents shanghaiens avec *Hukou* (户口)¹³⁹ et les populations migrantes. Par « habitants avec hukou » nous désignons des habitants locaux ayant le hukou de la Municipalité de Shanghai et résidant au sein de la Vieille Ville. Ils y habitent pour la plupart depuis plusieurs générations, depuis le début de l'ère communiste.

Selon la terminologie du cinquième recensement démographique de la Chine en 2000, sont désignés par « population migrante » les résidents d'une ville qui y vivent ou y travaillent depuis plus de six mois et qui ne possèdent pas le hukou de cette ville, ou en d'autres termes, « personne physique éloignée de son adresse de hukou » (*ren hu fengli*, 人户分离)¹⁴⁰. Shanghai, en tant que capitale économique nationale, a une population migrante importante qui constitue un facteur non négligeable de son développement économique et social. En 1990, la population résidente à long terme de Shanghai était de 13,34 millions et atteint 18,85 millions en 2007. Entre 1997 et 2007 l'augmentation moyenne de la population est de 300 000 habitants par an, le

¹³⁹ *Hukou*, littéralement « bouche de foyer ». On traduit généralement le terme par « enregistrement de la résidence familiale ». Le système de *Hukou*, fondé en 1958, est un système de contrôle administratif et social établi sur la base du recensement des foyers dont les membres, que ce soit dans les zones rurales ou urbaines, doivent s'enregistrer eux-mêmes auprès du bureau local de sécurité publique en tant que résident local. Après enregistrement, les foyers reçoivent un certificat de Hukou sur lequel tous les membres sont inscrits en tant que résidents de façon détaillée ; ils pouvaient ainsi être contrôlés de près par le comité de résidents en zone urbaine, ou par les comités de villages en zone rurale. Page 22, note 18, *Construction des espaces urbains et rénovation d'un quartier de Shanghai : La problématique de la migration et du changement social*, Zhao Yeqin, Thèse de doctorat de l'École Normale Supérieure de Cachan

¹⁴⁰ Voir 1.1.1.

facteur principal d'une telle hausse étant l'influx continu et bientôt massif de population migrante. En 2007, 4,99 millions de personnes étrangères résident à Shanghai, constituant 27 % de la population résidente à long terme de Shanghai.

Selon les chiffres de décembre 2008, le Comité de résidents Zhaofang recense au total 5216 personnes (1650 ménages) au sein de la zone concernée, parmi lesquelles 4211 personnes – 1254 ménages, soit 80,7 % – possèdent un hukou shanghaien, et 871 personnes – 341 ménages, soit 16,7 % – sont des migrants. Une proportion très faible de 2,6 % des habitants vivent également en location au sein de la zone, avec un hukou à une adresse différente dans la Municipalité de Shanghai¹⁴¹. Pour comparer les résidents avec hukou et les habitants migrants au sein du Comité selon leurs principales caractéristiques, je me penche sur six critères :

- le type de hukou ;
- le type d'occupation immobilière ;
- le type de structure familiale ;
- le type d'occupation professionnelle ;
- le réseau relationnel et le comportement.

1.1. Types de Hukou

1.1.1. Résidents locaux avec hukou

Par rapport à la période de l'économie planifiée, l'influence quotidienne du hukou sur la vie des citoyens est nettement plus faible aujourd'hui. Selon nombre d'entre eux, le rôle effectif du hukou dans leur vie contemporaine n'existe même plus vraiment. Ils ne sont ainsi pas forcément pressés de faire changer leur hukou lorsqu'ils déménagent. C'est pour cela qu'apparaissent des situations où des personnes physiques sont séparées de leur domiciliation, et où l'adresse à laquelle est inscrite le hukou ne peut plus refléter fidèlement les lieux résidentiels réels de la population.

¹⁴¹ Recensement annuel du Comité de résidents Zhaofang, décembre 2008.

L'exode rural après l'ouverture économique a également participé à accélérer ce phénomène. Ainsi, selon les chiffres du recensement démographique du Comité de résidents Zhaofang, la situation la plus importante de « *ren hu fengli* » a lieu en 2006, date à laquelle un total de 1228 ménages ont leur hukou inscrit au Comité et y vivent effectivement, alors que 451 ménages dont le hukou est inscrit n'y vivent pas du tout. Dit autrement, le Comité comptait au total 1679 ménages avec hukou inscrits, mais 27 % d'entre eux étaient dans une situation de « *ren hu fengli* »¹⁴².

Même si le système de hukou n'empêche pas les mouvements de la population entre milieu rural et urbain ou entre les différents districts d'une ville, ce système demeure toutefois visible au quotidien par les habitants, en particulier au niveau du système de protection sociale auquel le hukou est étroitement lié. La sécurité civile, le système de revenu minimal social, les logements à loyer modéré sont tout autant de systèmes de gestion urbaine et de prestations sociales directement liés au hukou. Ils dépendent directement des bureaux de gestion du quartier où le hukou est inscrit, et sont mises en œuvre par les comités de quartier. Ainsi, dans un système où le hukou et la protection sociale sont étroitement liés, seuls les habitants avec un hukou local ont droit à une couverture sociale. Ceux qui habitent effectivement ici mais n'y ont pas leur hukou inscrit – hukou d'un autre district de la ville ou hukou rural, ne peuvent pas prétendre à une couverture sociale ici.

Par conséquent, ces personnes habitant le même quartier se trouvent divisées en deux appartenances sociales différentes parce que leur hukou diffère. Pour les habitants possédant un hukou local – bénéficiaires directs des services sociaux locaux, le fait d'avoir accès aux prestations sociales du district leur confère naturellement un statut de privilégié au regard du reste de la population. Les habitants qui n'ont pas leur hukou inscrit dans la zone n'ont pas accès à la couverture sociale et ne sont pas bénéficiaires des services sociaux locaux. Ils se voient donc relégués à une place

¹⁴² Recensement annuel du Comité de résidents Zhaofang, décembre 2006.

secondaire dans le district ; dominés et passifs, ils disposent d'une identité inégale par rapport aux résidents avec hukou, ce qui naturellement les éloigne mutuellement d'un point de vue relationnel.

En tant que gestionnaire et prestataire de services sociaux au niveau le plus élémentaire du système, le Comité de résidents va s'adapter aux besoins spécifiques du quartier et lui attribuer une caisse d'allocation spéciale au sein de son budget global, ceci afin de compléter le revenu minimum social standardisé destiné aux habitants de Shanghai¹⁴³. Par exemple, vis-à-vis des personnes âgées vivant seules dans le quartier, le Comité de résidents Zhaofang dispense chaque année des prestations telles que « la carte de solidarité de 500 RMB », « la carte d'aide médicale de 300 RMB », et va même mettre en place une organisation entre ces personnes âgées, établissant un système de parrainage et d'entraide mutuels, en accordant même des allocations particulières à des malades du cancer.

Toutefois, ces différents systèmes de couverture sociale liés au hukou ne répondent pas forcément aux besoins réels des citoyens en terme de protection sociale, et les cas de bénéficiaires tirant profit de ce système sont également nombreux. Selon les propos des dames du Comité de résidents : *« avec le système standardisé sur tout Shanghai, de l'école primaire à l'école secondaire, les enfants des familles bénéficiaires du minimum pour vivre (revenu minimum sociale pour vivre des habitants de Shanghai) sont dispensés de tout frais de scolarité, et même leur déjeuner est couvert tous les jours, ce qui allège vraiment la pression financière sur la famille. Le problème c'est que ces familles qui sont soi-disant en difficultés financières sont difficiles à contrôler. Certains sont bénéficiaires du minimum pour vivre et en même temps tiennent des commerces ailleurs, ce qui fait que leurs conditions financières ne sont pas inférieures aux personnes qui détiennent un emploi.*

¹⁴³ Ce montant standardisé était de 400 RMB par mois au 1er avril 2008, sachant que ce montant est probablement modifié deux fois par an.

Tout comme certaines personnes sont salariées d'entreprises publiques sans prétention, mais leur revenu mensuel n'est pas en réalité très élevé ». « Pour certains (bénéficiaires), leur carte de travail indique bien qu'ils sont actuellement sans emploi, mais je vous le dis, si je devais leurs verser leur allocation aujourd'hui ils ne seraient même pas à la maison pour la recevoir. Parfois, nous faisons exprès d'appeler chez eux en demandant, 'ha, donc il n'est pas là, est-ce qu'il est parti au travail ?' Et souvent, les membres de sa famille nous vendent la mèche par inattention ! Mais on n'y peut rien. Officiellement, ça reste un sans-emploi ! »¹⁴⁴

1.1.2. Population migrante

Parmi les populations migrantes résidentes ou locataires du Comité, il existe deux catégories. La première concerne les jeunes employés et étudiants, ces personnes ne pouvant pas se permettre de loyers exorbitants, mais en même temps, aimant profiter de l'avantage géographique de la zone, ont choisi de prendre des baux à court terme dans des habitations de la zone. Ils habitent souvent seuls, et même s'ils vivent ici, leurs lieux de travail ou d'études sont tous en dehors de la Vieille Ville, les habitations de la zone ne représentent pour eux guère que des logements temporaires ; leur période de séjour dans la Vieille Ville est souvent très courte, la plupart du temps entre quelques mois et un an. Étant dans une phase d'ascension sociale dans la société, ces personnes choisissent de déménager dès que leur revenu vient à augmenter, donc prendre une location dans la zone ne représente qu'une période préalable de survie en ville, c'est pourquoi elles éprouvent peu de sensation de dépendance et d'appartenance à ces lieux.¹⁴⁵

L'autre catégorie de locataires représente la majorité de la population migrante ; ce sont des personnes originaires de toutes les provinces du pays. Leur choix de

¹⁴⁴ Entretien avec Mme. Du, Directrice du Comité de résidents Zhaofang et Mme. Li, Responsable des affaires culturelles et des jeunes du Comité de résidents Zhaofang, le 17 Janvier 2006.

¹⁴⁵ Carnet de notes d'observation de l'auteur, le 22 Janvier 2006.

s'installer en location dans la Vieille Ville vient surtout du fait de leur commerce dans le voisinage. La plupart d'entre eux travaillent dans la Vieille Ville et dans les chantiers de construction alentours; ou entretiennent des petits commerces indépendants de restauration, plomberie, construction ou rénovation, et presque tous viennent du milieu rural. Cette catégorie de locataires est en général dépendante de leur réseau de relations familiales ou sociales (émigrants venant du même village), c'est pourquoi le choix de leur logement en ville reflètera également ce type de rapprochement social. Au sein de la Vieille Ville, les familles de populations migrantes vivent rarement de manière isolée, c'est en général plusieurs familles liées par un lien de parenté ou venant de la même région ou village qui habitent dans le même voisinage, reflétant ainsi un besoin d'entraide. Grâce à ce type de rapprochement social et de réseaux d'entraide entre personnes venant de la même région, les groupes de migrants venant de différentes régions et provinces qui s'installent au centre-ville de Shanghai vont engendrer des quartiers aux caractéristiques bien différentes. Au sein du Comité de résidents Zhaofang, les populations migrantes sont pour la plupart originaires des provinces du Sichuan, Anhui et Jiangsu.

Comparées aux personnes de la première catégorie de population migrante, ces personnes vivent et travaillent au sein même de la Vieille Ville, et la raison pour laquelle elles viennent s'y installer est justement pour pouvoir y trouver un travail et y gagner leur vie. Ces habitants tentent aussi souvent de s'installer dans la Vieille Ville dans un premier temps pour se rapprocher de parents ou de personnes venant de leur région. C'est seulement une fois qu'ils parviennent à y atteindre une situation économiquement viable qu'ils inviteront leur famille à s'installer avec eux. S'ils parviennent à maintenir leur vie dans la Vieille Ville avec leur famille, ils chercheront rarement à aller s'installer ailleurs à long terme. C'est pourquoi cette catégorie de population venant d'ailleurs se présente souvent sous forme de famille (au sens large), où ils vivent de manière quasi-permanente depuis leur exode rural, et où leur vie

quotidienne et leur lieu d'habitation sont étroitement liés. Cela fait d'eux une population très dynamique et présente au sein de la communauté de la zone.

Ces populations migrantes sont pour la plupart titulaires de hukous de milieux ruraux d'autres provinces. Rares sont les migrants qui ont pu obtenir un permis de résidence.¹⁴⁶ Les paysans ayant trouvé un emploi sur les chantiers de construction ou dans les usines sont toujours enregistrés dans leur village. Ils sont non seulement exclus du système local de protection sociale assuré par le Comité de résidents, mais ils n'appartiennent pas non plus au système de protection sociale propre à la Ville, car n'étant pas à proprement dit « citoyens ». En Chine, le système public de protection sociale opère selon deux régimes, offrant un régime propre au milieu rural et un régime destiné au milieu urbain. Les travailleurs migrants d'origines rurales qui viennent vivre et travailler en ville ne peuvent pas bénéficier des mêmes conditions de protection sociale que les résidents avec hukou urbain, à savoir de protection contre le chômage, d'assurance maladie, d'assurance retraite, d'allocations scolaires, etc. Or, les offres d'emploi et opportunités économiques qu'offrent la ville font que le flot de migrants ruraux entrant en ville est continu, en particulier dans les grandes métropoles. Selon le recensement démographique, parmi les 800 millions habitants

¹⁴⁶ Sur le *hukou* des populations rurales, voir notamment les travaux de Marie-Claire Bergère, *Capitalisme & capitalistes en chine, des origines à nos jours*, Perrin, 2007. « L'existence d'un système d'enregistrement de la population sur le lieu de naissance (*hukou*) qui depuis les années 1950 fixe au sol la population rurale. À la fin de l'ère maoïste, la population urbaine ne dépassait pas 18 %. Provoquée par la réforme, la rupture de ce barrage administratif accroît singulièrement l'intensité des courants migratoires induits par la modernisation économique », page 243. « Mais si le système s'est assoupli, il n'a pas disparu... Rares sont les migrants qui ont pu obtenir un permis de résidence. Les paysans qui ont trouvé à s'embaucher sur les chantiers de construction ou dans les usines sont toujours enregistrés dans leur village, et donc exclus de la communauté urbaine et des privilèges associés... En 2000, ils représentaient 20 % de la population de Pékin, 25 % de celle de Shanghai ou de la province du Guangdong », page 245. « Victimes d'une forte discrimination et tenus à l'écart par la population et les autorités de la ville, ils vivent à la marge de la société, logent sur leurs chantiers, sous la toile de dortoirs temporaires, dans des huttes ou d'autres abris de fortune. Ils compensent l'infériorité de leurs salaires par l'accumulation d'heures supplémentaires. Travaillant sans repos, ils sont les artisans du miracle chinois et les esclaves de la Chine moderne. Les mesures prises récemment en leur faveur – régularisation du versement des salaires, ouverture d'écoles spéciales pour leurs enfants, formation de syndicats particuliers – n'ont pas encore beaucoup amélioré leur sort. Avec eux, la misère paysanne s'installe sur les trottoirs des grandes villes » page 250.

ruraux en Chine en 2004, « les travailleurs migrants ruraux sont plus de 210 millions, à savoir plus de 50 % de la totalité des ouvriers en Chine ». ¹⁴⁷

Un projet de système de protection sociale ciblant en particulier cette population urbaine mobile est donc actuellement en cours d'élaboration en Chine. Par exemple, les femmes migrantes peuvent désormais bénéficier d'une allocation pour couvrir une partie des frais médicaux liés à la politique de l'enfant unique. ¹⁴⁸ De même que le nombre important de populations migrantes dans les villes sont apparus des organismes et infrastructures publics, fruit d'initiatives de groupes de travailleurs migrants, tels que la construction d'écoles pour enfants de travailleurs migrants, initiée par une société civile pour répondre aux besoins scolaires élémentaires des enfants de ces travailleurs. Toutefois les populations migrantes dépendent jusqu'à présent toujours d'elles-mêmes pour gérer leur quotidien en ville. C'est pourquoi ces travailleurs migrants ont tendance à être plus dépendants de ces systèmes d'entraide créés par leurs réseaux sociaux – famille ou province natale. Cela renforce également le fait que ce groupe de personnes entretient des réseaux sociaux bien plus denses que les habitants avec hukou urbain.

1.2. Types d'occupation immobilière

1.2.1. Résidents locaux avec hukou

Parmi les 1254 ménages avec hukou gérés par le Comité de résidents Zhaofang, seuls vingt d'entre eux sont titulaires de l'acte de propriété de leur habitation, les autres ménages sont tous titulaires d'un permis d'utilisation de logement. ¹⁴⁹ Dans un système permettant une « séparation entre personne physique et son Hukou »,

¹⁴⁷ Page 309, Lu Xueyi (2002), *Dangdai zhongguo shehui jieceng yanjiu baogao* (Social mobility in contemporary China), Pékin, Shehui kexue wenxian chubenshe.

¹⁴⁸ Entretien avec Mme. Li, Responsable des affaires culturelles et des jeunes du Comité de résidents Zhaofang, le 7 février 2006.

¹⁴⁹ Recensement annuel du Comité de résidents Zhaofang, décembre 2008.

l'adresse du hukou diffère du lieu d'habitation, mais les habitants sont tous convaincus que ces logements de la Vieille Ville seront détruits et déménagés, car ils sont tous en piteux état. Cela peut ainsi générer des compensations économiques et financières intéressantes pour les titulaires de Hukou inscrits à ces adresses. Ainsi, au sein de la Vieille Ville, les titulaires de Hukou correspondent pour la plupart aux habitants réels de leur logement.

Les titulaires de l'acte de propriété de leur logement sont des propriétaires pouvant appartenir à deux catégories. La première regroupe des propriétaires de logements privés datant d'avant la Proclamation de la République populaire de Chine en 1949. Leur habitation est partagée par différentes générations de la même famille, l'acte de propriété étant hérité d'une génération à l'autre. Après avoir vécu la transformation du bien privé en bien public dans les années 1950, ce type d'habitation est aujourd'hui très rare au sein de la Vieille Ville. La seconde catégorie de logements concerne les vieilles habitations. Après 1949, le gouvernement attribue chacun de ces logements de manière égale à plusieurs ménages qui se le partagent. Dans les limites permises par les conditions architecturales de chaque habitation, les occupants ou le Bureau de gestion des logements local ont tour à tour effectué des travaux de rénovation sur ces logements, créant des infrastructures communes telles que des cuisines et des toilettes communes. Cela permet aux occupants de transformer leur appartement en unité indépendante, et ainsi leur permettre de devenir propriétaires par acquisition des permis d'utilisation du logement.

Le gouvernement reste propriétaire attribué du logement des personnes de la seconde catégorie, titulaires d'un permis d'utilisation de logement obtenu après la Déclaration de la République populaire de Chine, d'où le surnom de « logement public » (*gongfang*, 公房)¹⁵⁰. Ils ne peuvent accéder à la propriété car leur habitation

¹⁵⁰ « *Gongfang* » désigne les logements investis, construits et vendus par l'État, les entreprises nationales et les établissements publics. Leur propriété relève de l'État avant la vente. De nos jours, les logements publics en location se divisent en deux catégories selon les règles du régime de logement : vendable et non-vendable. Les deux représentent des logements à

ne possède pas le potentiel architectural nécessaire à sa transformation en unité indépendante, ou car ils ne possèdent pas les moyens d'accéder au titre de propriétaire. Ce type d'habitant pourrait être considéré comme bénéficiaire permanent du système de logement public, à la fois titulaire d'un permis d'utilisation du logement, mais aussi bénéficiaire d'un loyer subventionné par l'État. Il bénéficie finalement d'un logement géré et rénové par un organisme public – Bureau de gestion des logements local. Leur permis d'utilisation du logement est permanent et peut être transmis par héritage. Cela signifie que même si ces logements sont de type « logement public », du moment que l'occupant ne décide pas de déménager, le gouvernement n'a pas la possibilité d'en avoir l'usage. Ce permis d'utilisation de logement peut être vendu sur le marché immobilier, et son titulaire est libre de mettre le logement en location. En cas de délogement, le titulaire du permis d'utilisation du logement possède les mêmes droits compensatoires qu'un propriétaire.

Les logements au sein de la zone étudiée connaissent pour la plupart une sur-occupation : la surface moyenne de construction par ménage est de 17 m² à 18 m², avec une moyenne de seulement 6 m² par habitant. Il n'existe toujours pas de réseau d'égouts à l'heure actuelle, et la majeure partie des habitants utilisent encore des toilettes publiques. À cause d'un passé tumultueux dû aux nombreuses guerres, la Vieille Ville a toujours conservé des habitations simples à structure bois du début du XX^{ème} siècle, lesquelles n'étaient pas à l'origine construites pour durer. En ajoutant à cela une densité de plus en plus importante de la population occupant ces lieux, les conditions de logement n'ont cessé de se détériorer. *« Au numéro 71 de la rue Xiang Jing Jia Fang, derrière une entrée principale est logée une vingtaine de ménages ! Moi je dis toujours que les maires devraient venir chez nous pour vraiment comprendre dans quelles conditions (extrêmes) la population vit. Ils n'ont d'yeux que*

droit d'utilisation ; les habitants ont le droit d'utilisation qui peut être proposé à la vente. La Chine commence la réforme du logement en 1994 et encourage la vente des Propriétés de logement public aux habitants. Les habitants obtiennent la Propriété de logement public par achat et ces logements publics deviennent ainsi « *Logement public après vente* ».

pour les beaux bâtiments de Lujiazui (centre financier du nouvel arrondissement de Pudong), en réalité ils n'ont pas encore vraiment vu ce visage sombre et caché de Shanghai. Nous aussi nous faisons partie du centre-ville, le boulevard de Huaihai Lu n'est qu'à un arrêt (de bus) plus loin, mais nous sommes un quartier pourtant si délabré ! » se confie une dame du Comité de résidents Zhaofang.¹⁵¹

1.2.2. Les populations migrantes

Les populations migrantes qui vivent dans la Vieille Ville sont tous des occupants locataires de leur logement, ils n'ont ni propriétaires ni titulaires de permis d'utilisation. Leur bail de logement n'a d'ailleurs pas systématiquement été établi de manière légale et conventionnelle. Parmi ces migrants, nombreux sont ceux qui ont obtenu leur bail locatif par le biais d'activités illégales, par exemple par des arrangements verbaux sans véritable contrat de location écrit, par l'occupation illégale de logements vides, etc. Pour ces personnes venant des autres provinces et qui n'ont pas de contrat de location conventionnel, les droits en tant que locataires ne sont pas garantis, ce qui engendre des conflits entre locataires, ainsi que des problèmes de sécurité dus à l'utilisation illégale des habitations.¹⁵²

On ne peut toutefois en déduire que les populations migrantes ne font pas attention lors de la location de leur logement. Nombre de personnes arrivent seules pour retrouver leurs amis ou personnes apparentées, et c'est seulement une fois installées qu'elles feront venir leur famille. Elles commencent à y constituer leur famille et y éduquer leurs enfants, considérant progressivement la Vieille Ville comme leur terre d'accueil et leur domicile. Elles feront ensuite installer des douches et des toilettes supplémentaires, améliorant ainsi leurs conditions d'habitation jusqu'à un niveau qui rejoint parfois celui des personnes titulaires d'un hukou local.¹⁵³

¹⁵¹ Entretien avec Mme. Zhao, Responsable de l'hygiène du Comité de résidents Zhaofang, le 20 janvier 2006.

¹⁵² Carnet de notes d'observation de l'auteur, le 15 janvier 2006.

¹⁵³ Carnet de notes d'observation de l'auteur, le 17 février 2006.

Tableau 1 : Les changements de politique de logement à Shanghai depuis 1949

Époque	Objectif de construction du logement	Méthode	Régime	Constructeur principal	Propriété	Droit
De 1949 à la fin de la révolution culturelle	Satisfaire rapidement les demandes de logement. Ces derniers sont principalement commodes et économiques	Prendre en charge les propriétés de l'ancien régime ; Établir le système de logement publique ; construire de nouvelles habitations proche des banlieues et dans des villes satellites pour les ouvriers	Construit par l'État	État	Distribué par l'État	Droit d'utilisation
Années 1980	Résoudre la crise de logement après la révolution culturelle	Choisir et démolir les quartiers anciens de la ville, construire de nouvelles agglomérations	Modèle de « construire ensemble avec l'aide de l'État », investi par les entreprises ou	Entreprises ou unités publiques	Distribué par les entreprises ou unités publiques	Droit d'utilisation ; Droit propriétaire.

			unités publiques, aidé par l'État.			
Années 1990	Réforme de	Rénover les	Lancer la	Promoteur	Produit	Droit
Politique décisive: réforme des terres et du logement	politique du logement public ; Résoudre les demandes de logement sur un mode commercial	quartiers anciens et construire les logements commerciaux à grande échelle en profitant des fonds chinois et étrangers	construction de logements à travers le marché de l'immobilier, à travers la réforme des politiques des terres et du logement	immobilier	commercial	Droit propriétaire ; Droit d'utilisation
2000 à nos jours	Rénovation des quartiers anciens ; Faire attention aux demandes de logement chez les habitants à faibles revenus.	Nouveau cycle de rénovation des quartiers anciens ; Création de nouveaux logements à l'extérieur de la ville	Contrôler la surchauffe de l'industrie immobilière ; Établir une politique de logement visant les habitants à faibles revenus (nouveau type de logement publique)	Promoteur immobilier	Produit commercial	Droit propriétaire ; Droit d'utilisation

Source : travaux de l'auteur

1.3. Types de structures familiales

1.3.1. Résidents locaux avec hukou

Les résidents locaux avec hukou de la Vieille Ville sont en majorité des familles qui, depuis plusieurs générations, occupent les logements qui leurs ont été attribués lors du début de la République populaire de Chine, sous le régime de redistribution. À travers ces différents changements de générations, dès que l'une d'elles parvient à percevoir un revenu et un niveau de vie plus favorable, les familles choisiront systématiquement de déménager et quitter la Vieille Ville pour acquérir un logement ailleurs. Cette tendance au déménagement est également renforcée par les changements du régime d'habitation, offrant un plus grand choix au niveau du logement. Ce mouvement continu de déménagements des habitants locaux vers l'extérieur a entraîné des mutations radicales au niveau de la structure familiale des habitants actuels titulaires de hukou local. À l'heure actuelle, la structure familiale des habitants avec hukou sur la zone étudiée dénonce très clairement une certaine marginalité sociale. Les profils typiques de ces ménages sont : personnes âgées seules, familles mono-parentales, personnes ayant perdu leur capacité de travail à cause d'un handicap ou d'une maladie, personnes sans emploi, familles appauvries qui ont jadis connu une existence aisée (*moluo jiazu*, 没落家族)¹⁵⁴. Parmi ces habitants figurent également des anciens incarcérés, ainsi que des individus retrouvés, portés disparus par leur famille dans le passé (ou des fugueurs). En d'autres termes, ces personnes révèlent des catégories typiques des couches populaires. Selon le recensement du Comité de résidents Zhaofang, environ 500 personnes sans emploi se trouvent parmi les habitants locaux ayant un hukou, soit 12 % de l'ensemble des résidents locaux

¹⁵⁴ Carnet de notes d'observation de l'auteur, le 22 janvier 2006.

avec hukou ; dont 4 % – 157 personnes – sont handicapées, 40 d'entre elles étant handicapées mental.¹⁵⁵

Ma conversation avec la directrice du Comité de résidents Zhaofang ci-dessous illustre bien le portrait démographique de cette population.¹⁵⁶

Auteur : Il semble que dans ce quartier, il y ait beaucoup de personnes avec des problèmes médicaux, comme des personnes avec des problèmes psychologiques, des malades d'Alzheimer, des personnes handicapées, comment expliquez-vous ce phénomène ?

Directrice : Il y a des Bureaux de Quartier (dans la Vieille Ville) où rien que sur un Bureau, on trouve des centaines de cas, alors que chez nous, seulement sur notre Comité de résidents, nous en avons quelques centaines (le Bureau de quartier est l'administration qui chapeaute le Comité de résidents). Sur tous les Comités de Quartier de la Vieille Ville, nous sommes le troisième.

Auteur : Et qui est le premier ?

Directrice : (Le Comité) de Dajing, mais ils ont tous été délogés (faisant anciennement parti de la zone Xiangyuan Lu, qui était aussi le plus pauvre d'entre nous). Sur tout le district de Huangpu, notre Bureau de quartier de Yuyuan a le plus grand nombre de personnes malades et handicapées sans capacité de travail. Il s'y trouve également beaucoup de personnes sans emploi. Rien qu'en comptant le nombre de salles de jeu (de cartes et mahjong), si vous passez dans nos rues l'été, vous verrez toutes les portes et fenêtres grandes ouvertes, tout le monde en pleines sessions de mahjong. Il y a aussi de nombreux anciens détenus, mais le quartier reste relativement sûr, il n'y a pas trop d'incidents ; la sécurité civile du quartier est de permanence 24 heures sur 24. »

¹⁵⁵ Recensement annuel du Comité de résidents Zhaofang, décembre 2008.

¹⁵⁶ Entretien avec Mme. Du, Directrice du Comité de résidents Zhaofang, le 17 Janvier 2006.

D'après de telles constatations, nous pouvons comprendre pourquoi les résidents avec hukou de la Vieille Ville y vivent encore, car ce sont soit des vieilles personnes qui vivent ici depuis longtemps et refusent de partir, soit de personnes qui n'ont pas les moyens de la quitter. Les premiers sont encore attachés à ces lieux, en premier lieu par leurs relations étroites avec des voisins de longue date, mais aussi par cet environnement auquel ils sont tellement habitués. Les seconds n'ont pas les capacités économiques de partir ; il leur est difficile d'améliorer leur vie actuelle, ce qui les rend passifs et indifférents à leur vie au quotidien, et ne les pousse pas non plus à être des membres actifs du quartier.

1.3.2. Populations migrantes

Les personnes migrantes qui vivent dans la zone étudiée disposent par contre d'une composition familiale qui semble plus complète, la plupart étant des familles nucléaires classiques. Ce sont avant tout des populations qui vivent de travaux manuels ou de petits commerces, très souvent jeunes ou entre deux âges, et qui sont venus s'établir en ville pour pouvoir faire venir leur famille directe au plus vite, y élever la prochaine génération, et dont les parents plus âgés sont restés dans leur milieu rural d'origine. Cela diffère de la population migrante travaillant dans les chantiers de construction, qui concerne plus souvent l'homme seul venant travailler en ville, et laisse sa femme et enfants en milieu rural. Si l'on consulte les fiches d'enregistrement des familles de la population migrante habitant réellement dans le comité de résidents Zhaofang, il est évident que la proportion homme / femme du quartier est équivalente¹⁵⁷. Le taux de natalité de cette population est de très loin supérieur à celui des résidents avec hukou local, d'une part car cette population est caractérisée par sa jeunesse, mais aussi car les familles des milieux ruraux ont souvent des enfants plus tôt que les familles issues d'un milieu urbain. Elles sont également

¹⁵⁷ Recensement annuel du Comité de résidents Zhaofang, décembre 2008.

susceptibles d'enfreindre plus facilement les lois issues de la politique de l'enfant unique, et avoir plus d'enfants que la loi ne l'autorise. Nous pouvons ainsi dépeindre la structure familiale nucléaire typique des familles parmi les populations migrantes de cette façon : un couple de jeunes parents avec un ou deux enfants dont la composition familiale demeure relativement stable en comparaison aux résidents avec hukou local.¹⁵⁸

Ces familles originaires de milieux ruraux sont en général plus traditionnelles et conservent cette mentalité d'avoir plus d'enfants. Mais il s'agit également d'un mécanisme de survie, qui consiste à élever plusieurs enfants qui pourront supporter la famille. Même s'ils vivent désormais en ville et se doivent de respecter la politique d'enfant unique, ils essayent toujours de trouver un moyen pour avoir des enfants supplémentaires. Le Comité de résidents Zhaofang dispose d'une Sous-commission de gestion de la natalité, spécifiquement responsable de cette question de planning familial, et dont le travail est devenu principalement la gestion des naissances de la population migrante. Le Comité de résidents se voit chaque année imposé par le Bureau de quartier un « seuil de naissance excessif » (*chao sheng zhibiao*, 超生指标). Si dans le courant de cette année, le nombre de naissances au sein de la zone administrée ne dépasse pas ce seuil, le travail de mise en œuvre du planning familial est alors réussi. Les dames qui gèrent ce travail connaissent en général assez bien l'ensemble de la population féminine en âge de grossesse du Comité dont elles sont responsables, en partant d'un travail de proximité et en se montrant soucieux de la vie quotidienne des femmes de ces communautés, puis avec l'établissement de liens plus personnels avec ces femmes, elles leurs communiquent progressivement différents éléments d'information relatifs au planning familial. Dans le cas de situations vraisemblables où une naissance excessive a lieu, le Comité de résidents va souvent conseiller à la famille concernée de choisir un autre endroit pour l'accouchement.

¹⁵⁸ Carnet de notes d'observation de l'auteur, le 22 janvier 2006.

Même si immédiatement après l'accouchement la mère et l'enfant reviennent vivre au sein de la zone, du moment que l'enfant ne naît pas physiquement au sein de la zone gouvernée par le Comité et que l'adresse de son acte de naissance ne se situe pas au sein de cette zone, le seuil de naissances n'aura pas été dépassé au sein de la zone, et le résultat du travail de planning familial de celle-ci demeure positif sur le rapport annuel du Comité de résidents.¹⁵⁹

Photo 1 : Les familles migrantes ont souvent plusieurs enfants, malgré la politique d'enfant unique



Source : travaux de l'auteur

Si cette population migrante conserve cette mentalité d'avoir plusieurs enfants, ce n'est pas seulement car elle conserve des valeurs traditionnelles mais aussi par besoin économique de subsister à long terme. Ces personnes espèrent que leurs enfants pourront rapidement participer aux besoins économiques de la famille. Par conséquent, malgré l'environnement urbain dans lequel ils se sont installés, ces familles de migrants ne portent pas nécessairement une grande importance à l'éducation de leurs enfants ; une fois la scolarité obligatoire de leurs enfants achevée,

¹⁵⁹ Entretien avec Mme. Li, Responsable de la sous-commission de la gestion de naissance du Comité de résidents Zhaofang, le 17 janvier 2006.

ils n'exigeront pas qu'ils poursuivent leurs études. Certaines familles ayant besoin de main d'œuvre pour maintenir leur commerce, elles iront même jusqu'à interrompre la scolarité de leurs enfants. Par exemple, parmi les trois enfants de la famille qui tient un commerce de fruits à l'entrée de la Bei Kongjia Long, venant du Anhui, l'aînée de seize ans a déjà commencé à travailler dans la boutique familiale.¹⁶⁰

**- La directrice et Mme. Zhao du Comité de résidents Zhaofang
parlent d'une famille du Anhui qui vend des fruits dans la ruelle Kongji.**

Directrice : la fille n'a que seize ans et elle a déjà un esprit marchand. J'ai demandé pourquoi elle n'allait pas au lycée, elle a dit qu'elle avait abandonné ses études après avoir fini l'école primaire.

Mme. Zhao : Quelquefois, lorsque j'achetais des fruits, je demandais : « Où est ton papa ? » Elle répondait : « C'est pas important, tante, je peux vous aider ».

Directrice : La première fois que j'y suis allée, elle m'a dit : « Vous êtes du comité d'habitation, je sais. » Elle voulait dire qu'elle savait mesurer et que le fruit ne serait pas cher.

Mme. Zhao : J'ai dit que j'en doutais un peu. Elle m'a répondu : « Tante, essayez ! » Elle sait bien choisir. Je me souviens qu'un jour, j'ai acheté des poires ou d'autres fruits. Lorsque je suis arrivée à la maison, je découvrais qu'ils n'étaient pas très sucrés. Le lendemain, je lui ai dit : « Le vieux gingembre est plus piquant. Tu comprends ? » Elle a dit : « Tante, je ne comprends pas. » J'ai dit : « Tu avais dit que tu savais choisir, mais ton père ferait mieux, c'est ce que signifie 'le vieux gingembre est plus piquant'. » « Oh, Je comprends. » La fille est intelligente.

Directrice : L'autre jour, je suis allée acheter des oranges. Il y en avait deux catégories et je lui demandais de me donner des oranges sucrées. « Achetez celles-ci

¹⁶⁰ Notes d'enregistrement de l'auteur, le 20 février 2006.

d'hier, c'est moins cher. Les oranges d'aujourd'hui sont chères. » J'ai répondu que ce n'était pas grave en lui demandant de me donner les plus sucrées, parce que je ne voulais pas essayer moi-même. Elle a choisi quelques oranges pour moi, toutes étaient aigres. Je crois qu'elle voulait me les vendre à un prix bas, ce qui impliquait de me donner les aigres. Elle est plutôt ingénieuse.

Mme. Zhao : La fille est bonne. Dans l'après-midi, elle sort avec sa mère en poussant un chariot pour vendre du Doufuhua (un pudding fait à partir de tofu). L'étalage est laissé à son père.

Directrice : Sa mère est trop jeune pour avoir une fille si grande.

Mme. Zhao : Il semble qu'elle n'est pas leur propre fille, elle est adoptée. On dit que les parents ont eu un fils plus tard.

Directrice : Pour des gens de la campagne, les parents sont un peu jeune (la fille a 16 ans).

Mme. Zhao : Il semble qu'ils ont eu leur propre fille plus tard ; ils ont trois enfants maintenant.

Directrice : C'est pourquoi ils travaillent si dur. Ce n'est pas facile pour les gens de la campagne ; ils doivent tirer au sort pour savoir qui aura l'opportunité d'aller à l'école. Ils viennent à Shanghai les poches vides. Nous, les citadins, nous serions effrayés à l'idée de sortir de la ville.

Mme. Zhao : Ils sont amenés par les autres. Si l'un d'eux migre, il fera venir les autres au bout de quelques années s'il trouve un moyen de vivre.

1.4. Types d'occupation professionnelle

1.4.1. Résidents locaux avec Hukou

Par rapport aux quartiers avoisinants, les habitants avec hukou de la Vieille Ville – où le nombre de personnes nécessitant une aide sociale est plus élevé – ont un taux de chômage bien supérieur. Par exemple, dans le Comité de résidents Zhaofang, il existe plus de 500 personnes actuellement déclarées sans emploi, à savoir 12 % de la population des résidents avec hukou¹⁶¹. En comparaison, dans l'ensemble du district de Huangpu, le taux de chômage moyen en 2008 est seulement de 4,5 %¹⁶².

En nous basant sur le recensement du Comité de résidents Zhaofang sur les types d'occupations professionnelles exercées par les habitants de la zone, on peut observer que les professions les plus pratiquées par les résidents avec hukou sont employé administratif, commerçant indépendant, ancien employé d'entreprise publique ayant retrouvé un emploi dans un emploi de service (garde de sécurité, ouvrier dans des ateliers de travail, gardien de garage... etc).¹⁶³ Parmi ces différents groupes socio-professionnels, la catégorie « ancien employé d'entreprise publique en quête d'un nouvel emploi » représente les employés du secteur public, licenciés à cause des restructurations et fermetures d'entreprises (*xiagang*, 下岗)¹⁶⁴. Pris en charge par des agences de reclassement, ces licenciés étaient considérés comme « en attente de recrutement » (*xiagang zai jiuye*, 下岗再就业). Ils figurent parmi les bénéficiaires des services d'aide sociale du Comité de résidents. Le Comité fait la

¹⁶¹ Recensement annuel du Comité de résidents Zhaofang, décembre 2008.

¹⁶² Source : [en ligne] id.eastday.com/l/20090114/u1a524706.htm

¹⁶³ Carnet de notes d'observation de l'auteur, le 20 janvier 2006.

¹⁶⁴ Le « *xiagang* » représente un phénomène de l'emploi spécifique à la Chine pour décrire la situation des employés. Il est apparu dans les années 1990, pendant la restructuration des entreprises publiques chinoises. Ces ouvriers ou employés du secteur public ont perdu leur emploi, mais continuent à bénéficier pour une durée limitée (généralement trois ans) des avantages sociaux et services de leur entreprise. Le taux officiel du chômage urbain en Chine est à peine supérieur à 4 %, mais le taux réel est estimé à au moins 11 %. Jusqu'en 2005, les recensements officiels n'ont en effet pris en compte qu'une partie des chômeurs, ceux qui sont indemnisés par le système social. La croissance chinoise ne crée pas beaucoup d'emplois.

demande auprès du Bureau de quartier sur les offres de petits postes dans le secteur public, lesquels sont en général des postes au sein des administrations, institutions publiques ou entreprises de services publics au sein du Bureau. Ces personnes qui ont été licenciées pour des postes d'entreprises publiques, ont l'occasion de participer à des formations professionnelles organisées par le Bureau de quartier et peuvent prétendre en priorité à des postes proposées par le Bureau, bénéficiant ainsi de sérieux avantages pour retrouver du travail. Par exemple, les tabacs du quartier sont en général des points de soutien à cette catégorie de chercheurs d'emplois, gérés directement par le Bureau de quartier pour aider les familles avec hukou en difficulté, en leur proposant de prendre en main ces postes de travail.

Les jeunes et personnes entre deux âges qui sont résidents avec hukou et qui sont restés vivre au sein de la Vieille Ville, n'ont pour la majorité pas reçu d'éducation formelle très élevée, que ce soit pour des raisons familiales ou sociales, ce qui fait qu'il leur est difficile de faire évoluer leur statut social par de meilleurs revenus. Cette situation sociale, intrinsèquement liée au milieu dans lequel ils sont nés, fait que ce segment de la population arbore souvent une attitude passive et désinvolte envers leur évolution sociale. Considérant qu'ils ne peuvent de toute manière prétendre à un quelconque travail normal, ils préfèrent vivre au jour le jour ; ils pourront toujours toucher le revenu minimum pour vivre si les choses ne vont vraiment pas bien. Cette attitude très passive fait aussi que ces gens ont tendance à garder une certaine rancœur envers la société, sans compter l'environnement social précaire dans lequel ils vivent. Tous ces éléments vont favoriser l'émergence d'une criminalité dans ce milieu. D'un point de vue objectif, ces personnes espéraient initialement qu'avec hargne et labeur, elles pourraient sortir de leur situation précaire, mais avec l'exacerbation de la disparité sociale entre riches et pauvres, elles ne peuvent que constater que quelque soit leurs efforts, elles ne parviendront jamais à obtenir une juste compensation. Selon elles, la Vieille Ville est pratiquement devenue leur « lieu de refuge », où ils se

regroupent entre membres des couches populaires de la société, leurs inspirant un sentiment de sécurité relatif.

Photo 2 : Les tabacs du quartier sont gérés directement par le Bureau de quartier pour aider les familles avec hukou en difficulté



Source : travaux de l'auteur

- La conversation entre la directrice et Ahda, habitant local qui vend les poissons¹⁶⁵

Avant le nouvel an, Ahda, jeune homme qui a un éventaire dans le quartier vient souhaiter la bonne année à la directrice du Comité de résidents. Ahda a une trentaine d'années. Sa mère est morte dans son enfance, son père est handicapé mental. Il gagne sa vie tant bien que mal et a été condamné à une peine de travaux forcés durant quelques années. Il vend maintenant des poissons, mais il est aussi connu pour son intrépidité.

Ahda : Tante Li, où habitez-vous ? Je viendrai vous voir pour le Nouvel An !

Directrice : Ça ne vaut pas la peine. Je sais ta bienveillance et ça suffit.

Ahda : Je ne visite pas n'importe qui, et je n'ai pas peur en cas de problème.

¹⁶⁵ Notes d'enregistrement de l'auteur, le 18 janvier 2006.

Directrice : L'année dernière, une dizaine d'anguilles ont disparu du jour au lendemain. Je sais que tu es détesté. Je t'avais dit qu'il fallait attaché un fil à ta main pour que quand une anguille bouge, tu sois prévenu. C'est la deuxième fois que quelqu'un te vole. Il est plus fort.

Ahda : Écoute, je déteste les gens venus des autres villes qui ramassent les ordures. (Il croit que c'est eux qui volent).

Directrice : Tu n'arrivais pas à passer ta colère et juste à ce moment-là, un étranger est entré en sonnant ; c'est dommage. Si tu trouve celui qui vole tes anguilles, tu le battras. Mais cet homme qui ramasse les ordures tremblait déjà de peur... Tout compte fait, tu n'as pas la vie facile. Coucher en dehors les soirs d'été, se lever à deux ou trois heures du matin pour l'approvisionnement, tu as perdu ta mère très jeune, ton père ne s'occupe pas de toi... Tu n'as d'autre appui que toi-même.

Ahda : Ce n'est pas pour me vanter, mais je n'ai eu aucun procès depuis dix ans. Depuis 1992, rentré de la correctionnelle, je n'ai eu aucun procès.

Directrice : S'il faut te louer puisque tu n'a plus de procès, il faut également faire notre éloge, alors.

Ahda : Mais en fait, je n'ai jamais mendié dans le Comité, n'est-ce pas ?

Directrice : Et les 300 yuans de rémunération minimum ?

Ahda : 300 yuans ? Cela ne compte pas.

Directrice : Tu veux que c'est nous qui prenons l'initiative de te les donner ? L'année dernière, tes anguilles disparues, on te donne 100 yuans, puis 200 yuans, tu as oublié ? Tu oublies en les mangeant ?

Ahda : Les anguilles coûtent une dizaine de milliers de yuans, tu me donne 200 yuans, tu crois que ces anguilles ne valent rien ?

1.4.2. Les populations migrantes

Par rapport aux résidents avec hukou, les personnes venant d'autres provinces sont beaucoup plus actives dans leur recherche d'emploi. La raison initiale de leur venue était justement la recherche d'une opportunité professionnelle, sinon cette population aurait déjà migré vers d'autres parties de la ville. Dans cette perspective, même si les statistiques exactes viennent à manquer, nous pouvons déduire que le taux d'emploi chez les ménages migrants avoisine les 100 %, le salaire de ces personnes qui ont un emploi étant suffisant pour soutenir toute la famille. Étant mis à l'écart par le système de protection sociale urbaine et ne bénéficiant donc d'aucune aide sociale publique, cette population se doit d'être plus active et autonome dans ses démarches pour subvenir à ses besoins. C'est pourquoi ses membres acceptent toute activité commerciale légale, et ce quelque soit la noblesse de la nature du travail. Au sein de la zone, les personnes migrantes sont pour la plupart des commerçants indépendants de quartiers, ou occupent de simples postes de travail manuel. Parmi eux, les plus courants sont ouvrier de chantier, vendeur de fruits et légumes, vendeur de snacks ambulants (petits-déjeuner, encas frits), vendeur de vêtements de seconde main, vendeur de meubles de seconde main, dirigeant de salon de massage et bains de pieds, dirigeant de salon de coiffure, femme de ménage, employé domestique occasionnel, ramasseur de déchets recyclables, nettoyeur des voies publiques, etc.¹⁶⁶ Ces professions sont effectuées pour la plupart en dehors d'un quelconque cadre de travail conventionnel et de contrat salarial légal, ce qui fait que ces personnes ne touchent pas, pour la plupart d'entre elles, « l'assurance mixte pour population migrante » (*wailai renyuan zonghe baoxian*, 外来人员综合保险). Selon les dames du Comité de résidents : « le loyer est très bon marché ici, les vendeurs non-autorisés de produits agricoles peuvent venir ici écouler leurs produits, et gagner quelques centaines de

¹⁶⁶ Carnet de notes d'observation de l'auteur, le 20 janvier 2006.

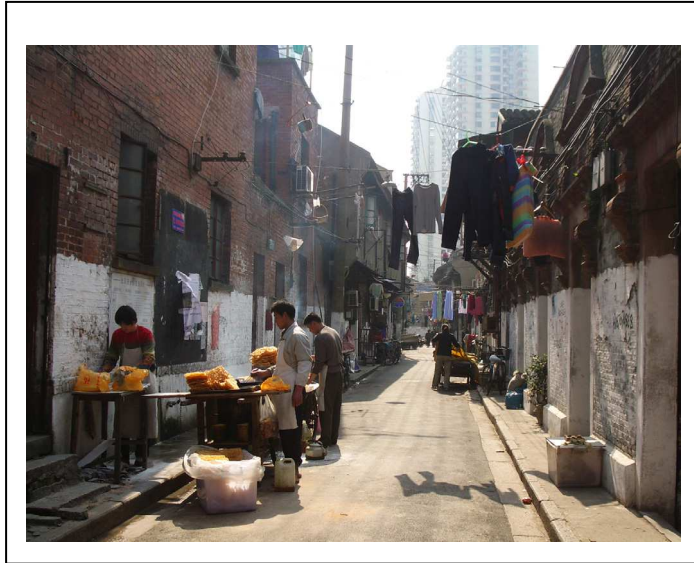
yuans par mois. C'est suffisant pour faire vivre une famille complète, et de toute façon, personne ne vient nous contrôler ici. »¹⁶⁷ Sur l'ensemble de la zone, tout le travail de nettoyage de la voie publique et du traitement des déchets recyclables est effectué en totalité par des personnes migrantes.

Pour les habitants locaux, ces personnes migrantes assurent une grande partie des services du quotidien, en particulier des services intervenant de très près sur leur vie privée : les employés domestiques et de nettoyage. Selon ces habitants locaux, ce type de travail occupe un rang social très bas qu'ils ne pourraient accepter même s'ils étaient au chômage. Cela laisse plus de latitudes aux personnes issues d'autres provinces pour trouver des emplois dans les travaux domestiques quotidiens ou le commerce de proximité. Ceci explique donc le taux élevé d'emploi parmi les populations migrantes par rapport au taux très bas d'emploi des résidents avec hukou, et illustre bien le fort contraste socio-démographique.

Au sein des ménages migrants, les parents ont en général tous les deux un travail de jour, où l'homme travaille dans d'autres quartiers et la femme s'occupe du ménage et des enfants. Dans d'autres cas, le couple tient un petit commerce de quartier. Ce type de schémas socio-professionnel traditionnel est très répandu dans la zone étudiée, alors que parmi les familles d'origine locale, il se fait de plus en plus rare. Cela reflète encore plus l'atmosphère « campagnard » au sein de la Vieille Ville.

¹⁶⁷ Entretien avec Mme. Zhao, Responsable de l'hygiène du Comité de résidents Zhaofang, le 20 janvier 2006.

Photo 3 : Un couple de migrants travaille ensemble dans la rue



Source : travaux de l'auteur

1.5. Réseau social

1.5.1. Résidents avec hukou

- Relations avec le Comité de résidents

L'influence et le rôle du Comité de résidents au sein des quartiers urbains ont grandement diminués aujourd'hui. Dans les lotissements nouvellement construits d'où émerge actuellement une classe moyenne urbaine chinoise, la quantité de ressources qui leur sont disponibles font qu'ils dépendent nettement moins de leur Comité de résidents qu'auparavant, et la famille urbaine devient de plus en plus une unité sociale indépendante ; les relations entre familles sont devenues nettement moins intenses et riches que dans les quartiers traditionnels. Mais au sein d'anciens quartiers comme celui de la Vieille Ville, là où les habitants ont un salaire moyen relativement bas, avec de surcroît des besoins en aides sociales, les habitants sont dépendants davantage de leur Comité de résidents. Le tissu urbain ultra dense de la Vieille Ville fait que la promiscuité entre les ménages est très élevée, ce qui génère très facilement des

tensions de toute sorte. Le travail de médiation dans les conflits entre voisins, ou au sein même d'une famille, devient alors une des fonctions quotidiennes du Comité de résidents. Parmi ces conflits, autant sont le résultat de résidents avec hukou entre eux que de résidents avec hukou et de personnes migrantes.

Une autre fonction sociale très importante du Comité de résidents est la mise en œuvre des aides et services sociaux, le processus d'allocations et de dispenses de différents services sociaux passant toujours par le Comité de résidents. Cela comprend l'allocation du revenu minimum pour vivre, l'allocation médicale pour personnes âgées, l'allocation sociale pour personnes handicapées, l'assistance aux personnes âgées vivant seules, l'aide scolaire (financières) aux ménages en difficulté économique. Pour une partie de la population, le Comité de résidents est devenu un lieu d'accueil pour des problèmes plus ou moins importants. Pour de nombreuses personnes sans emploi (d'origines locales), parmi les solutions temporaires pour améliorer leur vie quotidienne, l'une est de s'adresser aux parents ou au réseau familial, l'autre est de déposer une demande d'aide auprès du Comité de résidents.

- La conversation entre les dames du Comité de résidents et un chômeur Shanghaien qui demande la subvention de la fête du printemps¹⁶⁸

Avant le Nouvel An, un habitant au chômage vient demander une subvention pour le Nouvel An. La raison est qu'il entend dire que dans les autres Comités, il y a une subvention pour les enfants de chômeurs. En fait, il vient demander des subventions assez souvent ; c'est un habitué du Comité.

Mme. Zhao (responsable du bâtiment de cet habitant) : On en a déjà discuté. Les gens dans ta situation ne peuvent obtenir la subvention cette année.

¹⁶⁸ Notes d'enregistrement de l'auteur, le 23 janvier 2006.

Habitant : Ça ne me regarde pas, c'est l'enfant qui est en cause.

Mme. Zhao : On a déjà annulé les frais scolaires de ton enfant, tout, même les frais de manuel, de déjeuner.

Directrice : Il n'y a pas une seule fois où l'on t'oublie. Si tu ne travailles plus, on t'ajoute dans la liste de rémunération minimum. On te donne tout ce qu'il faut.

Habitant : Mais je cherche un emploi depuis un mois sans résultat. Je te le dis : le problème que je dois résoudre immédiatement, c'est la vie de mon fils. Je ne peux toucher la subvention de chômeur pour le moment et c'est le Nouvel An !

Directrice : On te donne 100 yuans de ticket¹⁶⁹, n'est-ce pas ? Cette année, la liste ne comprend que ceux qui sont gravement malades. Il est impossible de t'y inscrire. Si tu ne me fais pas confiance, je peux te donner la liste.

Habitant : Fêter le Nouvel An ou non, je m'en moque. Je m'exprimerai quelque chose même si l'agent de police est présent. Puisque vous travaillez, il faut bien préparer les festivités sans vous. La situation est tellement triste !

L'agent de police Jiang : Tu n'es pas content de quoi ?

Habitant : Tout. Je ne suis pas content de toute la société !

Directrice : Ce n'est qu'un problème de 100 ou 200 yuans.

Habitant : On ne me croit pas, je n'ai pas un seul sous sur moi. Moi, je ne peux demander une rémunération toute ma vie. Mais, l'enfant, pauvre, je ne peux lui donner d'étrennes. Je vous le dis, j'ai perdu confiance en la vie.

L'agent de police Jiang : Tu n'es pas facile, nous le savons. Mais l'enfant, s'il ne peut l'accepter, il échouera dans sa vie future. Il faut chercher un emploi. Avant de le trouver, touchez la rémunération minimum pour le moment. Je crois que tu n'es pas

¹⁶⁹ Terme populaire désignant une subvention du Comité.

de ceux qui restent à la maison sans rien faire. Qui cherche trouvera. Ne t'inquiète pas. Sans emploi, tu ne célèbres pas le Nouvel An ?

Habitant : Je ne veux pas.

L'agent de police Jiang : La difficulté ne fait pas peur aux parents à cause de leur enfant. Tu expliques ta situation à la directrice, elle retient tout ça, et elle ne t'oubliera pas s'il y a une opportunité. On organise des groupes d'entraide dans le commissariat (les agents du quartier aident les familles difficiles), mais tu ne viens pas. Si tu nous avais dit, nous t'aurions ajouté à la liste.

Habitant : À vrai dire, je ne comprends pas ces choses-là. Je ne suis pas quelqu'un d'irascible. Mon unité de travail s'occupe de moi et me donne un mois de salaire, mais c'est quand même du chômage. Ce n'est pas ma faute, cela ne veut pas dire que je ne veux pas travailler ou que je travaille mal. C'est la tante Xie qui me donne ce travail ; j'ai promis que je travaillerai sérieusement et je ne lui causerai pas de problème. Toute l'entreprise est en difficulté, même les directeurs sont licenciés. Il n'y a même pas d'opportunité de changer de poste, tous rentrent à la maison. En considérant notre difficulté, on nous met à la fin de la liste et nous donne un mois de salaire.

Directrice : Le mois prochain, je te mets dans la liste de ceux qui touche la rémunération minimum, c'est bon ? Il n'y a que peu de chose dans la marmite, le couvercle levé, il n'y a pas de soupe, qu'est-ce que je peux faire ?

Habitant : Je ne vous vise pas. Je sais que c'est un emploi pour vous.

Directrice : Il faut te calmer à la maison aussi. La paix est le plus important ; ta rancœur s'accumule, il faut l'éviter.

Habitant : Je ne suis pas irascible, mais c'est vrai que j'ai de plus en plus de rancœur.

Directrice : Tu sais ? « Les pauvres s'occupent d'aujourd'hui, les riches du futur ». Ne te presse pas. La qualité de vie en générale s'améliore, ta vie ne sera pas trop dure. Sinon, qu'est-ce qu'on ferait avec l'assemblée générale ?

Habitant : À vrai dire, ça ne vous concerne pas, mais je hais la société, elle n'est pas juste.

Directrice : Il y a des milliers d'habitants dans le Comité. On espère que tout le monde puisse mener une vie heureuse, sans avoir à nous demander de l'aide.

Habitant : En fait, vous me dites qu'il faut être heureux, ce sera bientôt le Nouvel An. Je veux bien. L'enfant est le premier de la classe. Mais je n'ai ni parents, ni frères, ni sœurs, je rencontre des difficultés, à qui je le dirai ? Je suis vraiment en difficulté, je ne viendrais pas si ce n'était pas pour l'enfant.

Après qu'il soit parti, la directrice dit : « S'il peut obtenir 100 ou 200 yuans ici, ça lui fait vraiment plaisir. En général, il vient après avoir bu du vin ; aujourd'hui, il est plus courageux.

- Relations entre les voisins

Dans un quartier ancien à population dense comme la Vieille Ville, avec une telle densité de population et une utilisation commune des équipements sanitaires, ainsi qu'un niveau de salaire limité pour la plupart des habitants, même si les voisins vivent dans la promiscuité, leurs rapports ne sont pas toujours des plus conviviaux. Par exemple, à cause de la surface habitable limitée et la désuétude des tuyauteries, les robinets d'eau courante de plusieurs ménages se situent à l'extérieur. Afin de prévenir l'utilisation illicite de leur eau courante par des tiers, certains ménages vont équiper leur robinet externe d'un boîtier métallique qu'ils ferment à clé quand ils ne l'utilisent pas.¹⁷⁰ Les conflits incessants entre voisins font que les relations entre les habitants locaux se limitent à un niveau superficiel, où ils font le maximum pour

¹⁷⁰ Carnet de notes d'observation de l'auteur, le 22 février 2006.

pouvoir continuer leur existence sous un même toit paisiblement, mais dès qu'un voisin rencontre une réelle difficulté personnelle, peu sont les personnes du voisinage qui vont lui tendre la main pour l'aider, certains vont même se réjouir du malheur d'autrui. La plupart des habitants maintiennent leurs relations avec le voisinage, d'une part car ils y sont obligés, mais également pour protéger leurs propres intérêts.

- Relations entre les membres de la même famille

Outre ces relations variables et orageuses entre habitants, les relations intra-familiales des habitants avec hukou ont également tendance à être mitigées. Ces situations découlent des cas de chômage au sein de la famille, lorsque le chef de famille qui possède l'emploi principal se retrouve en difficulté dans ses tentatives de rehausser son statut social. Une telle situation fait que cette personne devient progressivement assez pessimiste envers son futur financier, mais aussi entraîne des plaintes de la part du reste de la famille, ce qui génère une atmosphère générale tendue et négative dans la famille. Au sein de la zone sous la gestion du Comité de résidents Zhaofang, nombreuses sont les familles éclatées ou sur le point d'éclatement.

Lors d'une visite où j'accompagnais Mme. Fu, du Comité de résidents, auprès de Mme. Han au numéro 1, allée 96 de la Jinfang Jia, j'ai appris que son fils unique, âgé de 42 ans et qui n'avait plus donné de nouvelles depuis trois ou quatre ans, a soudain réapparu un jour, ce qui a sensiblement inquiété les parents. Selon Mme. Fu, le Comité de résidents n'a cessé d'apporter une aide psychologique à cette famille, car cette dernière n'a jamais été en paix. Leur fils unique qui a disparu depuis plusieurs années, leur fille habitant dans l'arrière-cours qui est divorcée, et la bru habitant à l'étage, parce qu'elle s'est battu avec le gendre, a été condamnée à six mois de prison avec sursis. Voici la conversation entre Mme. Fu et Mme. Han.¹⁷¹

¹⁷¹ Notes d'enregistrement de l'auteur, le 11 janvier 2006.

Mme. Han : Je parie qu'il n'arrivait plus à se débrouiller ailleurs, sinon il ne serait pas revenu. Avant, il travaillait dans une usine de porcelaine shanghaienne ; un boulot qui était pas mal. Mais il trouvait qu'il ne gagnait pas assez d'argent, envieux des commerces juteux qu'il observait autour de lui, il voulait coûte que coûte s'y mouiller et tenter de lancer son propre commerce, mais pas plus tard que quelque mois après sa démission de l'usine, c'était évident qu'il n'était pas fait pour être commerçant ! Par la suite, le Bureau de quartier l'a aidé pour devenir chauffeur de taxi (ailleurs), après quoi on n'a pas eu de nouvelles de lui, il n'est pas rentré pendant des années !

Mme. Fu : Mais c'est toujours bien d'avoir son fils de retour chez soi !

Mme. Han : Bah, vous savez, ça fait longtemps que j'ai perdu confiance en ce fils, c'est comme si je ne l'ai jamais éduqué ! S'il est revenu à la maison, c'est sûrement pour nous créer des problèmes. Quand je lui demande comment ça va, il me répond parfois que ça fait un jour qu'il n'a pas mangé, ce qui veut dire bien sûr qu'il n'a plus un sou ! J'ai pas bien dormi pendant deux jours après qu'il soit rentré, ma tension a monté.

Mme. Fu : C'est sûrement parce qu'il n'arrivait plus à se débrouiller dehors, et qu'il pensait encore à vous, en se disant que ses parents pouvaient encore l'aider un peu.

Mme. Han : Tout allait bien pourtant avant, s'il est rentré aussi soudainement c'est sûrement parce qu'il a eu quelques histoires.

1.5.2. Les populations migrantes

Les populations migrantes ne possèdent pas de hukou urbain, et n'étant pas accoutumés à l'environnement urbain, de leur point de vue, seul leur lieu de naissance représente vraiment leurs racines, et les poussent à se battre : leur lieu de résidence actuel ne peut pas leurs donner cette sensation de « maison ». Nombreux sont ceux

d'entre eux qui ne comptent pas vraiment s'installer à long terme en ville. Ils souhaitent juste profiter de leur jeunesse pour gagner un maximum d'argent en ville, espérant pouvoir, dans quelques années, retourner dans leur région natale, et avec l'argent qu'ils auraient accumulé en ville, y installer un petit commerce profitable. Toutefois, en tant que migrants vivant dans cette ville, ils sont souvent confrontés à des fossés culturels pour communiquer avec les habitants locaux. Ces deux types d'habitants ne partagent ni leur relation avec leur lieu de résidence, ni les systèmes de valeurs et conceptions de la vie, ni les habitudes quotidiennes, ni les dialectes régionaux utilisés au quotidien. Même s'ils occupent un même quartier, leurs interactions demeurent rares, les habitants locaux ayant tendance à adopter une attitude de supériorité naturelle vis-à-vis des populations migrantes, tandis que ces derniers prennent volontairement des distances avec les locaux. D'un certain point de vue, ces migrants sont comme des « observateurs » de la vie urbaine – et non des habitants à part entière.

Et c'est justement à cause de ce fossé avec la société urbaine, ne pouvant pas y obtenir d'aide substantielle, que cette population migrante a tendance à automatiquement se replier vers une communauté, et même constituer un réseau hermétique très dense d'entraide sociale. Cela ressemble beaucoup aux regroupements naturels qui se forment parmi la communauté de migrants chinois d'outre-mer. Les gens de la même région sont particulièrement plus solidaires dans leur réseau d'entraide, dénotant ainsi une caractéristique très visible de leur moyen de survie dans le milieu urbain. Ces communautés indépendantes et auto-suffisantes ont l'air superficielles en apparence, car elles semblent manquer d'une structure organisée, mais en réalité, elles sont d'une nature très soudée et solidaire.¹⁷²

Les populations migrantes ne sont pas bénéficiaires des services et allocations sociales dispensées par le Comité de résidents. Elles font toutefois parties des

¹⁷² Carnet de notes d'observation de l'auteur, le 12 janvier 2006.

responsabilités propres au « contrôle social » des autorités publiques, c'est pourquoi le Comité de résidents se doit d'effectuer un recensement démographique détaillé sur l'ensemble des personnes migrantes. Des personnes désignées sont chargées de s'occuper spécifiquement de cette population, au niveau de la sécurité policière civile et du planning familial. La personne concernée est en général un « Assistant médiateur » (*xie guan yuan*, 协管员) qui fait partie de l'administration de sécurité publique du Bureau de quartier, chargé administrativement de l'assister dans son travail quotidien de gestion et de médiation visant l'inscription au sein de la base de données de la zone, et de la sécurité publique. Une autre personne, Mme. Li, est chargée de gérer le projet démographique de planning social de la zone, avec pour responsabilité principale la population migrante. À partir des résultats obtenus, on peut en déduire quelles sont les priorités des travailleurs publics dans le domaine du contrôle social vis-à-vis de ce public spécifique. D'une part, l'autorité publique envisage l'arrivée de cette population comme source de déséquilibre au niveau de la sécurité publique ; d'autre part, ces populations vivant avec cette tradition de la famille nombreuse issue des contrées rurales, plus traditionnelles, elles deviennent un groupe-facteur potentiellement perturbant pour le bon fonctionnement du projet local de planning familial. Toutefois, le travail quotidien du Comité de résidents pousse à interagir avec ces personnes, le tout dans un esprit convivial. Par exemple, l'assistant médiateur, M. Chen, va chaque année rendre visite à ces familles durant la fête du printemps pour leur souhaiter une année prospère, en plus de se soucier régulièrement de leur bien-être général. Il faut souligner toutefois que la frontière entre les personnes administratives et les populations migrantes ne peut pas être franchie.¹⁷³

¹⁷³ Carnet de notes d'observation de l'auteur, le 6 janvier 2006 et le 24 février 2006.

1.6. Comportement

1.6.1. Résidents avec hukou

La plupart des habitants avec hukou qui demeurent encore dans la zone étudiée n'ont pas les moyens de quitter ces lieux, faisant partie d'une classe sociale à bas revenus. Cela les rend en général insatisfaits de leur situation de vie actuelle. Si ces habitants éprouvent du mal à mener une existence acceptable, c'est en général à cause de leur situation familiale, leurs handicaps physiques, le manque de réussite scolaire, etc., le tout dans une situation sociale où les ressources sont limitées. De tels facteurs font qu'ils éprouvent du mal à améliorer leur quotidien quelques soient leurs efforts et leurs tentatives pour y parvenir, et adoptent par conséquent une attitude apathique et désintéressée vis-à-vis de la société. De plus, avec l'amélioration générale du niveau de vie de la population urbaine et le déménagement progressif des autres habitants de la Vieille Ville, ces habitants locaux à bas revenus vivant dans une grande promiscuité au sein la même zone, vont exacerber leur sentiment d'infériorité, leur sentiment d'appartenir aux bas-fonds de la société, perdant peu à peu confiance en eux. Un grand nombre de ces personnes n'a pas forcément perdu sa capacité à travailler, mais il considère qu'accepter des emplois que les populations migrantes pratiquent – emplois de service ou emplois manuels élémentaires – serait perdre leur fierté. D'un autre côté, elles manquent souvent de motivation à s'améliorer, préférant souvent la facilité et recevoir l'aide sociale, une attitude très communément observable au sein de la communauté de la Vieille Ville. Comme le dit M. Chen, l'assistant médiateur du Comité de résidents : *« aujourd'hui, dans cette société là, on n'a pas vraiment le choix, et les Shanghaiens ne veulent pas tenir de petits commerces. À vrai dire c'est peut-être difficile (pour eux) de se mettre aux petits commerces, mais c'est toujours un moyen de gagner sa vie. Le problème est que même si un shanghaien et un gars d'ailleurs gagnaient la même chose, à la fin de l'année le gars d'ailleurs arrive toujours à rentrer chez lui avec plus d'argent (économies), alors que pour le*

shanghaien, à la fin de l'année il ne lui reste plus beaucoup (il aura tout dépensé), ce sont vraiment deux états d'esprit complètement différents. »¹⁷⁴

Lors des distributions annuelles d'allocations sociales aux malades du cancer, la directrice du Comité de résidents ne manque jamais de rappeler aux dames (travailleurs sociaux) du Bureau : *« Il faut bien leurs demander de quelle tumeur ils souffrent et bien le noter, nous devons prévenir les situations de délits. Par exemple, la maman d'une famille a un cancer, et je demande à son fils comment va la santé de sa mère, mais ayant appris qu'il y avait une allocation à la clé, à ma surprise le fils m'a répondu, 'mais moi aussi j'ai le cancer !', et de manière bien évidente me montrant qu'il voulait lui aussi toucher à notre allocation. C'est pourquoi il faut bien demander de quelle sorte de tumeur il s'agit. En fait, il nous est peut-être un peu difficile de leurs poser une telle question, c'est quand même un peu déplacé, mais maintenant nous sommes obligés de le faire. Il y a aussi des habitants du quartier qui viennent se disputer dans notre bureau, nous demandant 'pourquoi vous ne vous souciez pas de moi ?', et quand on lui demande ce qu'ils ont comme problème de santé, « j'ai le cancer moi, pourquoi les autres qui ont le cancer peuvent recevoir une allocation, alors que moi je n'y ai pas droit ?', alors qu'on ne sait même pas si c'est vrai ou pas. »¹⁷⁵*

Parce que les habitants avec hukou considèrent que la Vieille Ville est le lieu de concentration des populations à bas revenus de la société, et malgré leur résidence ici depuis plusieurs générations, et contrairement à ce que les gens de l'extérieur pensent, ils n'ont pas tellement d'attaches solides à ces lieux. Au contraire, ils essaient à tout prix de quitter ce quartier, pour quitter cette étiquette sociale de bas-fonds de la société. Cependant, les habitations de ces résidents avec hukou sont des titres de

¹⁷⁴ Entretien avec Monsieur Chen, Assistant médiateur de la gestion de la population migrante du Comité de résidents Zhaofang, le 13 janvier 2006.

¹⁷⁵ Notes d'enregistrement de l'auteur, le 18 janvier 2006.

propriété qui ont pour la plupart été hérités des générations précédentes, et le temps y laissant ses traces, les personnes d'un certain âge ont tendance à entretenir un lien émotionnel fort avec ces habitations. Or, avec l'amélioration certaine du confort des habitations urbaines, les habitants un peu plus jeunes vont plutôt exprimer un véritable mécontentement vis-à-vis de la qualité des logements dans lesquels ils vivent actuellement. Mais étant eux-mêmes situés assez bas sur l'échelle sociale, ils parviennent rarement à améliorer leurs conditions de logement, c'est pourquoi nombre d'entre eux attendent beaucoup du processus de délogement, qui représente leur unique solution d'améliorer les conditions de logement de leur famille.

1.6.2. Population migrante

Les populations migrantes considèrent que la Vieille Ville est leur lieu d'habitation et d'appui temporaire pour gagner leur vie en ville, ce lieu ne représente pas pour eux leur habitat à long terme, surtout étant donné leurs relations avec les habitants locaux qui demeurent toujours relativement distantes. Sans compter l'impossibilité pour eux de se regrouper en organisme social reconnu légalement. En résumé les personnes migrantes manquent de sentiments d'appartenance vis-à-vis du quartier. Leur résidence en ville représente une période à court terme, avec en général un objectif précis comme l'accumulation d'un capital suffisant. Afin de pouvoir atteindre leur objectif aussi rapidement que possible, ces populations adoptent une attitude très active envers la vie et leur travail, recherchant sans cesse des occasions professionnelles. À cause de cet engouement à court-terme, le taux de chômage de ces populations migrantes est plutôt très bas, surtout s'il est comparé à l'attitude plutôt pessimiste des résidents locaux. Ce phénomène ne vient d'ailleurs pas du fait que la communauté leur fournit beaucoup d'opportunités professionnelles, mais surtout parce qu'il existe une grande quantité de postes de type service de quartier que les résidents locaux considèrent trop misérables et refusent d'occuper. C'est pourquoi la situation familiale, professionnelle et quotidienne des familles migrantes est en

général plus stable que celle des résidents locaux. Les dames du Comité de résidents disent souvent des migrants : *« Ces gens savent vraiment se reproduire, et ce n'est pas une question d'avoir un garçon ou une fille comme premier enfant. Les Shanghaiens sont tout simplement incapables d'endurer autant de travail, car s'ils le voulaient, ils pourraient eux aussi ouvrir leur commerce et gagner de l'argent, et bien nourrir leur famille. Regardez ces gens du Shandong, un ménage à quatre personnes, vivant juste d'un simple petit stand. Les femmes de ces familles migrantes ont vraiment toutes de la chance, elles sont toujours à la maison à garder leurs enfants, pas comme nous qui devons travailler dur dehors. »*¹⁷⁶

Même si les populations migrantes vivent quotidiennement avec une distance relative vis-à-vis des résidents avec hukou, à force de partager le même environnement, ces deux groupes de population vont tout de même avoir tendance à s'influencer mutuellement. Les populations migrantes qui vivent dans la zone depuis assez longtemps, une fois atteignent une certaine stabilité personnelle, vont s'imprégner petit à petit de cette tendance à la paresse. Mme. Zhao, du Comité m'a confié : *« Les campagnards ont eux aussi leur propre cercle, en général ça va, mais il leurs arrive aussi parfois d'avoir quelques conflits occasionnels entre eux, donc on essaye toujours d'être amical avec eux. C'est comme Lao Xu qui balaye la rue, il était toujours le premier dans la rue quand le soleil se levait, tout le monde disait que c'était le meilleur à l'époque. Plus tard, sa famille est arrivée du nord du Jiangsu. Son fils ou des gens de sa campagne se sont mis à leur tour à balayer dans notre zone, et maintenant Lao Xu est devenu un gros flemmard, tout le temps à jouer aux échecs ou aux cartes, et si on a vraiment besoin de lui, il nous envoie sa femme. Ceux qui sont à Shanghai trop longtemps deviennent tous un peu comme ça, adoptant toute sorte de mauvaises habitudes locales, alors qu'au début tout allait bien pour eux. »*
« Les salaires qu'on donne ne représentent pas grand chose, si on leur donne toute

¹⁷⁶ Notes d'enregistrement de l'auteur, le 23 janvier 2006.

une rue à balayer, ce n'est que pour 110 kuais [yuans, RMB] par mois, le plus qu'ils peuvent avoir c'est 600 kuais. Au pire, ils ont au moins 300 à 400 kuais chaque mois. Tout ce que nous leur proposons c'est un poste (de balayeur, de récupération des déchets), et avec le salaire qu'on leur donne, ils peuvent aussi gagner pas mal d'argent en revendant les déchets récupérés. »¹⁷⁷

2. Le rôle des populations migrantes dans la vie quotidienne du quartier

2.1. Les causes de la récente augmentation de population migrante

D'après les chiffres du Comité de résidents Zhaofang, bizarrement, le nombre de personnes migrantes a connu une très apparente progression depuis la cessation des travaux de délogements en 2005. En une seule année, de 2005 à 2006, les personnes migrantes du Comité sont passées de 299 ménages à 364 ménages, une augmentation de 65 ménages.¹⁷⁸ Derrière cette augmentation, nous pouvons dégager deux causes principales : La première correspond à la position centrale du quartier de la Vieille Ville, aux loyers très modérés de ces vieilles habitations, et au fait que depuis le début des travaux de délogements, l'électricité et l'eau ne sont plus à la charge des habitants, le rendant très attractifs aux migrants venus gagner leur vie à Shanghai, en particulier ceux qui montent des petits commerces. La seconde raison est en lien direct avec les personnes faisant partie de l'équipe de démolition, venues s'installer dans le quartier pour les travaux de délogement.

¹⁷⁷ Notes d'enregistrement de l'auteur, le 6 janvier 2006.

¹⁷⁸ Recensement annuel du Comité de résidents Zhaofang, décembre 2005 et décembre 2006.

Le promoteur immobilier (*kaifa shang*, 开发商), la société de délogement (*dongqian gongsi*, 动迁公司), et l'équipe de démolition (*chai fang dui*, 拆房队) sont les trois entités qui représentent trois niveaux hiérarchiques impliqués dans le processus de délogement de la zone étudiée¹⁷⁹. La société de délogement est contractée par le promoteur immobilier pour négocier et mettre en œuvre tout le processus de délogement. L'équipe de démolition est à son tour contractée par la société de délogement pour démolir l'ensemble des habitations vides après que tous leurs occupants aient été délogés. Tout comme les travailleurs migrants qui travaillent sur les chantiers de construction, les membres de cette équipe de démolition sont des travailleurs migrants navigant d'un chantier à un autre et se retrouvent eux aussi sur la zone étudiée.

La démolition des habitations de la zone va dépendre directement du cours des négociations sur le délogement : si l'ensemble des ménages qui occupent la même habitation parviennent à signer le contrat de délogement, et déménagent complètement de cette habitation, c'est alors seulement à ce moment que l'équipe de démolition peut commencer ses travaux. Or, le processus de délogement n'a pas été négocié en fonction des immeubles d'habitations mais en fonction des ménages, et le travail de négociation concerne divers ménages éparpillés sur l'ensemble de la zone, dénonçant ainsi un processus dénué de logique systématique. Pendant le processus de délogement, la société de délogement est aussi responsable de la gestion des unités de logement vacant, c'est pourquoi elle autorise l'emménagement du personnel de l'équipe de démolition comme partie des compensations de travail, tout comme un promoteur immobilier construirait des habitations temporaires pour les ouvriers sur leur chantier de construction. Dans le Comité de résidents Zhaofang, jusqu'à l'interruption des travaux de délogements, 480 logements ont en tout été évacués, la plupart d'entre eux étant désormais occupés par des ouvriers de l'équipe de

¹⁷⁹ Sur les rôles du promoteur immobilier, la société de délogement et l'équipe de démolition, voir Chapitre 3, 1.

démolition. Même si depuis 2005 les travaux de délogements ont été brusquement interrompus, les membres de l'équipe de démolition occupent toujours ces logements vacants. Cela se justifie par des intérêts propres à la société de délogement : avec l'interruption du processus, cette dernière se doit de continuer à gérer ce parc immobilier de logements vacants, alors que la plupart de ses employés a déjà évacué les lieux, laissant seulement trois personnes pour assurer la gestion de l'ensemble des 480 unités de logement présentes sur un terrain de cinq hectares. De plus, si le processus de délogement venait à reprendre, la présence d'une équipe de démolition sera sans doute à nouveau nécessaire, c'est pourquoi une sorte d'autorisation non-officielle leurs permet de continuer à vivre dans ces logements vacants.¹⁸⁰ L'interruption des travaux de délogement dans la zone Gujia Lu a duré plus de trois ans, ces personnes membres de l'équipe de démolition, jadis « résidents temporaires », sont par conséquent devenus à présent des « résidents à long terme ». Leurs famille ou leurs camarades sont également venus de leur région pour s'installer, et certains vont même jusqu'à mettre le logement vacant qu'ils occupent en sous-location pour gagner de l'argent, versant une partie de cette rente à la société de délogement, comme une compensation non-officielle pour le droit d'occuper ces logements. Parmi les populations migrantes vivant dans le Comité, 183 ménages font partie de l'équipe de démolition sur les 341 ménages présents – 54 %, devenant ainsi l'une des raisons principales pour laquelle la population au sein de la zone à augmenter après l'interruption des travaux de délogement.¹⁸¹ Ces pratiques non-officielles de sous-location de logements font qu'une certaine instabilité due aux fluctuations des chiffres réels d'habitants dans la zone se fait ressentir, cela exacerbant également l'atmosphère d'insécurité.

¹⁸⁰ Entretien avec Monsieur. Li, Contact sur Projet Gujia Lu du Bureau de médiation au délogements de la Vieille Ville, le 23 janvier 2006.

¹⁸¹ Fiche du logement du Comité de résidents Zhaofang, décembre 2008.

Il existe actuellement six différentes équipes de démolition au sein de la zone gérée par le Comité de résidents Zhaofang. Parmi elles, le couple d'un gérant d'équipe vivant au 70 rue Weng Jia ; il vient de Chongqing dans le Sichuan et vit à Shanghai depuis une dizaine d'années. Le mari est donc gérant d'une équipe de démolition de plus de trente personnes originaires des milieux ruraux. Tous ont des liens de parentés avec lui ou viennent de la même région, et tous habitent dans le même voisinage. Quand aucune activité de démolition n'a lieu, le couple s'occupe d'autres commerces comme l'ouverture d'une salle de jeu dans la rue Kong Jia, non loin de là, salle aujourd'hui gérée par son épouse. Le jour de l'entretien avec ce ménage, le mari et son équipe avaient été convoqués pour démolir des stands de ventes illégaux sur Nanjing Lu. Le couple vit dans cette habitation depuis trois ans. Après que les habitants aient été délogés et relogés ailleurs en 2005, ils ont pu récupérer les 40 m² composés d'un salon et de deux chambres, dans des conditions plus confortables que beaucoup des habitants locaux sur la zone. L'épouse se plaint de ne pas être en bonne santé, passant ses journées entre la gestion de leur salle de jeu et jouer au mah-jong à la maison l'après-midi, la table de mah-jong se trouvant au milieu du salon. Accompagné de ses frères et sœurs, ce couple est venu à Shanghai pour gagner sa vie alors que leurs parents et enfants vivent dans le Sichuan. Après ces dizaines d'années à Shanghai, le couple a pu s'acheter une voiture et même se construire une nouvelle maison dans le Sichuan. Leurs conditions se sont nettement améliorées, et ils peuvent financer l'école secondaire de leur fils ainsi que l'entrée au lycée de leur fille dans le Sichuan, les grands-parents ayant à charge de s'en occuper.¹⁸²

¹⁸² Carnet de notes d'observation de l'auteur, le 12 décembre 2008.

Photo 4. La maison d'un gérant d'une équipe de démolition (à la droite) et sa voiture



Source : travaux de l'auteur

2.2. Les participants à une économie active locale et les piliers des services de proximité

Même si le terme de « population migrante » dénonce une position discriminatoire de cette population au sein de la ville, cette population représente un rôle actif et prépondérant dans les scènes de vie quotidiennes de la Vieille Ville. On ne peut cependant pas affirmer que ce phénomène fasse partie des caractéristiques de l'ensemble des migrants de Shanghai, car en général dans les autres quartiers urbains, il est rare de voir les migrants prendre un rôle plus actif que les Shanghaiens résidents au sein de la communauté locale.

Ce rôle actif des populations migrantes dans la vie quotidienne de la zone se manifeste surtout par les activités commerciales que ces gens pratiquent. Ils assument des activités commerciales qui sont différentes et complémentaires de celles des résidents locaux. Cette population est devenue un groupe social de gérants des services de proximité au sein de la Vieille Ville, du commerce informel de stands illégaux à la station de recyclage des déchets, en passant par les stands de snacks, les

laveries, les salons de coiffure, les salons de massage ou encore les magasins de bricolage. Les résidents locaux ont eux tendance à avoir des occupations commerciales plus traditionnelles, telles que des services funéraires, des tailleurs, tabacs et petits commerces, des boutiques de vêtement ou de linge de maison, des bains publics, des antiquaires, ou encore des salles de jeux de cartes et mah-jong, qui semblent être des professions plus « nobles ».¹⁸³ Ces professions traditionnelles qu'occupent les résidents locaux sont d'une part des professions héritées des générations précédentes, et d'autre part, sont justifiées pour des raisons historiques. Sous l'ancien système économique géré par l'État, une grande partie de ces commerces de quartiers ont été intégrées comme services publics. Les gérants de ce type de commerces étaient alors désignés par les bureaux de quartier. Aujourd'hui, ils sont devenus des postes dans des magasins de proximité, les bureaux de quartier les assignant aux résidents locaux au chômage comme opportunités de réinsertion professionnelle.

Pour les populations migrantes, le séjour en ville est plus court et accompagné d'objectifs plus évidents, car s'ils parviennent à migrer de leur milieu rural pour venir en ville, c'est parce qu'ils font déjà partie d'une certaine élite dans leur milieu. *« Et même si en ville ces travailleurs migrants sont rejetés et discriminés par la société, comme par exemple en se voyant limités voire interdits d'accès à certaines professions, sans droit aux mêmes traitements que les citoyens, leurs enfants n'ayant pas le droit de profiter des écoles publiques municipales, ceux qui parviennent à passer du statut de population d'un milieu rural à travailleurs migrants considèrent déjà cela comme un processus de mobilité sociale ascendante. »*¹⁸⁴ Comparée à leurs pairs restés dans leurs contrées natales, cette population migrante a une qualité de vie relativement aisée et une meilleure connaissance de la société « externe ». Cela

¹⁸³ Carnet de notes d'enquête de l'auteur sur Fangbang Zhong Lu, décembre 2004.

¹⁸⁴ Source : Page 317, Lu Xueyi (2002), *Dangdai zhongguo shehui jieceng yanjiu baogao* (Social mobility in contemporary China), Pékin, Shehui kexue wenxian chubenshe.

explique en partie qu'elle est plus facilement satisfaite de sa nouvelle vie en milieu urbain, le tout avec une philosophie pragmatique et paisible. Les résidents locaux de la Vieille Ville, eux, subissent les pressions que représentent le chômage et l'habitation. Ils deviendront souvent amers, se sentant reclus vers les classes sociales les plus misérables de la ville. Ils sont également assez pessimistes et convaincus qu'il leur est très difficile d'améliorer leur niveau social par eux-mêmes, qu'ils ne peuvent que dépendre de l'aide du gouvernement pour prétendre à une vie meilleure. Pour cette population locale, il y a d'une part un mépris pour les types de professions qu'exercent les populations migrantes, mais d'autre part, une jalousie et une convoitise envers les capacités de ces dernières à pouvoir subvenir à leurs propres besoins par le travail. Les résidents locaux ont donc toujours du mal à se résoudre à accepter le niveau de vie qu'ils ont au sein de la Vieille Ville, ce qui ira même jusqu'à les rendre aigris et mécontents de la société en général, générant ainsi des comportements parfois extrêmes.

2.3. Une présence dynamique dans le quotidien de la zone.

Dans la rue, les familles de population migrante dépeignent souvent un portrait d'harmonie parfaite, comme pendant les jours fériés, où anciens et enfants se retrouvent sur le même stand de commerce, ou lorsque les mères d'une même province vont faire le ménage avec leurs enfants. De telles scènes de la vie quotidienne amènent une simplicité rurale riche et fraternelle, scène qui se fait de plus en plus rare dans le quotidien urbain, où les relations au sein des familles et les relations interpersonnelles sont devenues beaucoup plus distantes.

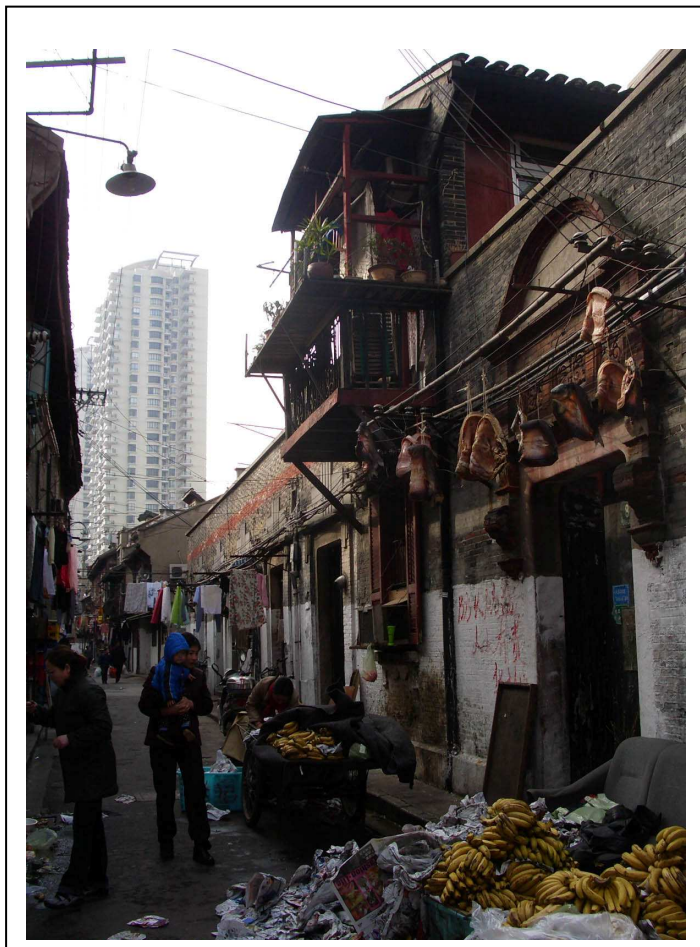
Dans ce panorama de la zone, les résidents locaux et les populations migrantes démontrent des schémas de rassemblements sociaux différents. Pour les résidents locaux, les rassemblements sont souvent fixés pour des raisons ludiques ou professionnelles, comme se retrouver pour une partie de mah-jong, pour parler de leur

commerce, les protagonistes se présentant souvent de manière individuelle et non avec toute leur famille. A contrario, les rassemblements de populations migrantes ont un caractère familial bien plus prononcé : les femmes vont se retrouver pour faire le ménage et garder leurs enfants ensemble, tout une famille va participer à la préparation des aliments pour leur commerce de snacks traditionnels, etc. Cette population migrante va considérer leurs familles comme le noyau de leur vie quotidienne, une notion de famille bien plus forte que chez les résidents locaux, c'est pourquoi cette population migrante présente une meilleure cohésion sociale entre individus. De la même manière, si l'on observe les habitants qui apparaissent dans la rue pendant les heures de travail, de nombreuses personnes parmi les résidents locaux – mis à part les personnes âgées – sont des sans emploi, la plupart d'anciens employés d'entreprises publiques. Parmi les populations migrantes, en revanche, on trouve plus de femmes et d'enfants, et peu de jeunes personnes en âge de travailler qui se promènent dans la rue. Cela confirme encore une fois le taux élevé d'emploi parmi cette population migrante.

C'est durant la période précédant le nouvel an chinois (aussi appelé Festival du Printemps), que j'ai pu encore mieux constater le dynamisme qu'engendrent les populations migrantes dans les rues de la zone. La grande majorité de cette population migrante conserve une notion très importante de la famille au sens large, et chaque année, cette population va tout faire pour essayer de rentrer dans ses régions natales respectives pour passer le nouvel an chinois en famille. En général, ils quittent la zone pour rentrer dans leur région pendant la période précédant le nouvel an chinois, et ne vont revenir à Shanghai qu'après le quinzième jour de la nouvelle année lunaire. Durant la période de préparation au départ vers leur région natale, les migrants vont effectuer leurs achats annuels (à ramener pour la famille), et la zone devient s'imprègne d'une ambiance festive et conviviale. De nombreuses maisons suspendent des viandes fumées à leur préau, ainsi que des coquilles d'œuf (engrais) et autres achats annuels. Selon les dames du Comité de résidents, « *c'est une véritable*

ambiance de fête qui s'installe à ce moment de l'année ! » Pendant cette période de fête du nouvel an, les divers commerces tenus par les populations migrantes – cordonnerie, peinture, salons de coiffures, etc. – sont tous fermés, et les petits stands de commerces du quartier sont également devenus très rares ; chaque année, le quartier devient particulièrement maussade durant cette période.¹⁸⁵

Photo 5 : Les poissons fumés suspendus et un stand temporaire de bananes, un couple migrant qui habite au rez-de-chaussée de cette maison vend ses derniers stocks avant le nouvel an chinois



Source : travaux de l'auteur

¹⁸⁵ Carnet de notes d'observation de l'auteur, le 13 janvier 2006.

Chapitre 7. Caractéristiques de l'espace urbain de la zone étudiée et des quartiers environnants

Le lien entre l'espace urbain et la relation sociale est souvent commenté parmi les sociologues urbains contemporains. Comme Castelles le dit : « *L'espace, comme produit social, est toujours spécifié par une relation définie entre les différentes instances d'une structure sociale : l'économique, le politique, l'idéologique et la conjoncture de rapports sociaux qui en résulte. L'espace est donc toujours conjoncture historique et forme sociale qui reçoit son sens des processus sociaux qui s'expriment à travers lui. L'espace est susceptible de produire, en retour, des effets spécifiques sur les autres domaines de la conjoncture sociale, de par la forme particulière d'articulation des instances structurelles qu'il constitue.* »¹⁸⁶ Lefebvre écrit également : « *Dans l'immédiateté de la relation entre les groupes, entre les membres de chaque groupe, de la « société » avec la nature, l'espace occupé déclare sur le terrain l'organisation de la société, les rapports constitutifs. Ces rapports ne donnent que peu de place à l'abstraction.* »¹⁸⁷

Comme analysé dans le chapitre précédant, la composition des habitants de la zone étudiée dans cette thèse est particulière. Le rôle de la population migrante dans la vie au quotidien, leurs activités commerciales, les relations entre les habitants locaux avec hukous et la population migrante, toutes ces caractéristiques démographiques vont s'exprimer à travers de la formation d'espace urbain. De la même façon, les origines géographiques et les parcours du développement urbain affectent considérablement la production d'espace urbain dans un quartier ancien comme celui de la Vieille Ville.

¹⁸⁶ Manuel Castelles, *La question urbaine*, Librairie François Maspero, 1972

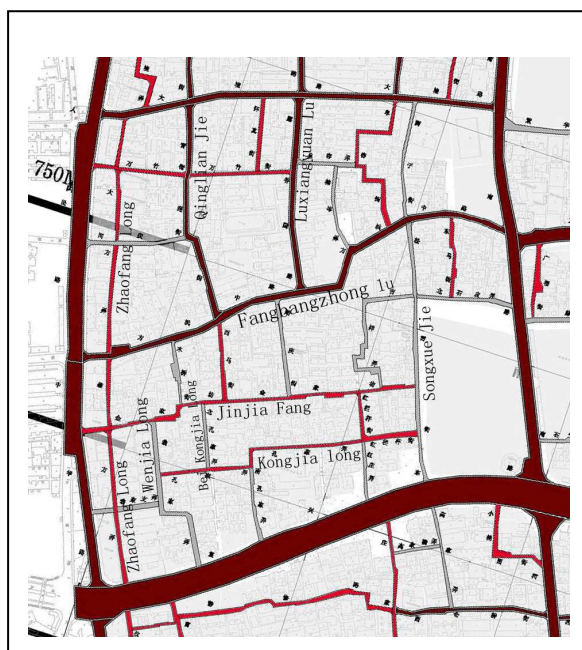
¹⁸⁷ Henri Lefebvre, *La production de l'espace*, Éditions Anthropos, Paris, 3^{ème} édition, 1986

1. À la recherche de la logique initiale à la concentration de l'espace urbain

1.1. Confusion des utilisations de l'espace urbain

Avant le travail de planification sur le projet de « Plan masse du Projet Gujia Lu », une étude a été effectuée sur l'utilisation actuelle des terrains de la zone étudiée. Cette étude montre de manière évidente qu'au sein de la zone, l'utilisation commerciale et l'utilisation résidentielle de l'espace sont mélangées. Les terrains aux fonctions exclusivement commerciales sont totalement inexistants car tous les commerces sont mélangés avec les habitations résidentielles qui longent la rue. Actuellement, si l'on observe l'utilisation de l'espace urbain au sein de la zone, les « terrains mixtes d'habitations et d'utilisations publiques » occupent la totalité des infrastructures commerciales – 10 % à 11 % de la surface totale de la zone Gujia Lu – et sont concentrés sur trois rues : la Fang Bang Zhong Lu, la Jin Jia Fang (金家坊) et la Weng Jia Long (翁家弄).

Figure 1 : La localisation des voies Fang Bang Zhong Lu, Jin Jia Fang, Weng Jia Long, Lu Xiang Yuan Lu, Qinglian Jie, Kongjia Long et Bei Kongjia Long au sein de la zone étudiée



Source : travaux de l'auteur

La plupart des infrastructures commerciales sont situées sur l'axe est-ouest des Fang Bang Zhong Lu et Jin Jia Fang ; elles sont absentes de l'axe nord-sud de la zone. Cette distribution spatiale a un lien direct avec la formation naturelle des rues au sein de la zone. La fluidité des rues sur l'axe est-ouest démontre qu'avant l'envoûtement des voies d'eau de la Vieille Ville, les ruisseaux et rivières principaux s'écoulaient sur l'axe est-ouest, ce qui correspond bien à la logique géographique de l'ancien Comté de Shanghai : les axes d'eau nord-sud étaient les affluents des voies d'eau est-ouest, lesquelles se jetaient dans le fleuve Huangpu à l'est. Au sein de la zone Gujia Lu, entre l'extrémité occidentale de la Zhao Fang Long et l'extrémité orientale de la Song Xue Jie (松雪街), la Fang Bang Zhong Lu est coupée en cinq sections différentes par quatre ruelles latérales malgré ses 374 mètres de longueur. Chaque section ne dépasse pas les 75 mètres, et les ruelles latérales d'axes nord-sud sont d'une bien plus grande densité, beaucoup plus courte et moins continues.

Figure 2 : La Fang Bang Zhong Lu entre la Zhao Fang Long et la Song Xue Jie



Source : travaux de l'auteur

C'est aussi à cause de cette influence de la géographie naturelle de ces lieux que les rues d'axes est-ouest ont évolué vers les axes principaux de circulation de la Vieille Ville, perpétuant ainsi la logique traditionnelle des villes chinoises dans lesquelles l'essor commercial va de pair avec les axes principaux de la ville, générant

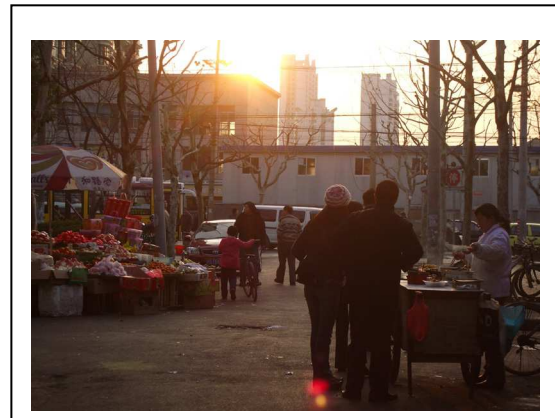
ainsi le caractère commercial de ces quartiers. Une telle évolution suit une logique dictée par la nature, logique que respectent les quartiers traditionnels résidentiels, ce qui est intrinsèquement différent des logiques bien plus artificielles de l'urbanisme moderne des villes..

Mis à part ces caractéristiques de mixité de l'espace partageant utilisations privées et commerciales, les terrains au sein de la zone se distinguent aussi par leur manque visible de verdure. Sur le schéma actuel de répartition fonctionnelle des terrains de la zone Gujia Lu, ne figurent que deux terrains consécutifs de verdure à l'ouest de la Zhao Fang Long (肇方弄), lesquels n'existent que depuis cette dernière décennie. En effet, les parcs et les places publics ne figurent pas parmi les éléments classiques qui structurent l'espace urbain traditionnel chinois. L'espace public de la ville chinoise traditionnelle amenait les gens à se rencontrer au sein des temples et des théâtres. Cela s'explique par le caractère « introverti » de l'unité de base dont est constitué la société chinoise : « la famille chinoise ». Aller au temple et au théâtre était auparavant une activité familiale où entre amis intimes. Si l'urbanisme moderne des villes chinoises insiste plus sur ces notions d'espaces publics de parcs, de places publiques, et de zones piétonnes, c'est surtout sous l'influence des théories de l'urbanisme occidental, et ne résulte aucunement des traditions architecturales chinoises. Toutefois, si dans l'infrastructure urbaine publique, les espaces publics ne sont pas disponibles pour permettre les relations interpersonnelles publiques, ces dernières demeurent un élément essentiel de la vie urbaine des populations. Puisqu'il n'y a pas d'espace public ou de parc, les relations interpersonnelles vont se faire dans la rue, laquelle va assumer ce rôle d'espaces publics en plus de sa fonction de voie de circulation.

Étant donné que les populations ont ce besoin d'espace public, cela impliquerait théoriquement que si un projet d'urbanisme établit des places et parcs publics, ces lieux seraient très bien accueillis par les riverains. Or, les espaces publics aménagés

artificiellement par le projet d'urbanisme n'ont pas reçu un accueil favorable de la part des riverains dans notre cas, dénonçant ainsi un décalage entre la théorie des notions d'urbanisme et la réalité. Par exemple, ces deux terrains qui longent la Zhao Fang Long ne sont pas vraiment utilisés par les habitants de la Vieille Ville, préférant même entamer leurs discussions publiques dans les rues situées juste à côté de ces espaces verts. Malgré la profusion d'une verdure bien épanouie et leur superficie relativement importante, ils ne font qu'apporter un coin de nature à ce quartier. Même si elle semble être un recoin anonyme du quartier, cette partie de la Zhao Fang Long, à l'entrée de la Fang Bang Zhong Lu et de lotissements résidentiels, assume en réalité les rôles d'arrêt de bus, de rassemblement des stands de snacks ambulants, et d'un parking à bicyclettes, fonctions publiques qui font que cet espace se rapproche beaucoup des places publiques urbaines occidentales classiques.

Photo 1 : L'espace vert à l'ouest de la Zhang Fang Long et les activités a côté



Source : travaux de l'auteur

Lors d'une tentative de recensement sur les diverses fonctions des espaces urbains au sein de la zone Gujia Lu, il s'est révélé difficile de catégoriser les fonctions des parcelles de cette zone, en particulier les espaces riverains le long des habitations et des trottoirs. En effet, ceux-ci représentent souvent plusieurs fonctions urbaines. La Fang Bang Zhong Lu, la Lu Xiang Yuan Lu, la Qing Lian Jie et la Jin Jia Fang, rues

commerçantes au sein de la zone, sont également les axes principaux de circulation. Or, la circulation demeure souvent difficile dans ces rues, car envahies par divers commerces de chaque côtés de la rue : commerçants ambulants, stands de snacks, voire même des « salons » de coiffure sauvage ; les stands de snacks et les salons de coiffure se situent souvent au coin de deux rues, se disputant tout l'espace public de la rue pour attirer leur clientèle.

Dans les rues où la circulation est moins intense, les habitants vont s'approprier ces espaces libres le long des habitations pour y installer leurs tables de jeux, établissant ainsi les espaces publics du quartier. Ce type d'aménagement d'espaces publics n'est bien entendu pas le résultat d'un plan d'urbanisme, mais reflète plutôt l'intelligence – dans de telles conditions de vie et un espace aussi limité – avec laquelle ces habitants parviennent à se ré-approprier leur espace à des fins de vies communautaires publiques. Pour illustrer ce phénomène avec un autre exemple, on peut observer que la partie située en rez-de-chaussée du temple Dajing Ge (大境阁) – partie nord de la zone – a été réaménagée en espace internet pour le quartier. Effectivement, peu de familles ici peuvent se permettre de se connecter à internet, donc pour optimiser l'utilisation de l'espace et mieux répondre aux besoins de la vie courante, même la ré-appropriation d'un espace religieux à des fins technologiques peut être toléré et justifié.

Photo 2 : L'espace Internet au rez-de-chaussée du temple Dajing Ge



Source : travaux de l'auteur

1.2. De la rue à l'intérieur des lotissements : un ordre hiérarchique d'espaces multiples

En se promenant dans les rues de la zone Gujia Lu, le visiteur pourra remarquer qu'il existe un ordre hiérarchique entre les voies publiques et les espaces situés à l'intérieur des lotissements. L'aménagement architectural des ensembles de bâtiments au sein de la Vieille Ville – l'intérieur d'un lotissement d'habitations encadré par une ou plusieurs voies publiques – consiste en une division des parcelles en plusieurs sous-parties, reflétant ainsi les architectures résidentielles de type « *Lilong* » du début du XX^{ème} siècle. Chacune de ces divisions peut ainsi être vendue séparément aux promoteurs immobiliers de l'époque. Ce mode opératoire est très différent des modes de cession des terrains immobilier d'aujourd'hui : c'est un lotissement entier que le promoteur immobilier va pouvoir obtenir. D'après ce mode d'exploitation immobilière propre aux « *Lilongs* » du début du siècle dernier, à l'intérieur de chaque lotissement urbain vont simultanément apparaître différents ensembles architecturaux, chacun possèdent ses propres caractéristiques. Ainsi, au sein de chaque lotissement de

« *Lilongs* », différents bâtiments co-existeront dans une diversité de styles très riche, même si la logique spatiale de « l’allée principale – allées secondaires » va continuer de gouverner l’agencement territorial de ces constructions, et donc assurer une certaine cohérence spatiale.

Un lotissement de l’époque, s’il possède une certaine profondeur au niveau de sa cour intérieure, affiche un ensemble résidentiel à l’architecture de type *Lilong*, doté d’une entrée avec une porte arquée traditionnelle, sur laquelle est gravé le nom du Lilong, et même parfois sa date de construction. En tant que signal sur la rue, cette entrée est décorée de manière plus sophistiquée que les résidences qu’elle introduit. En observant le niveau de décoration de cette entrée on peut déduire de la qualité du travail architectural des bâtiments à l’intérieur, ainsi que du niveau social des habitants qui y vivent.¹⁸⁸ Les ensembles de Lilongs possédant ces entrées en arc sont en général composés d’une dizaine de bâtiments résidentiels. Des Lilongs moins importants dont la construction est plus sommaire, sont composés de trois à quatre bâtiments, et sont en général le résultat de travaux de rénovations d’anciennes usines ou entrepôts. Ils auront des entrées plus simples, avec un portail en pierre, voire une simple ruelle qui mène jusqu’à l’intérieur de la cour.

¹⁸⁸ Sur ce point, voir notamment la notion de « capital symbolique » de Pierre Bourdieu. Il distingue quatre types de capitaux fondamentaux : Capital économique, capital culturel, capital social et capital symbolique. Le capital symbolique désigne toute forme de capital (culturel, social, ou économique) ayant une reconnaissance particulière au sein de la société.

Source : [en ligne] fr.wikipedia.org/wiki/Pierre_Bourdieu

« Le capital symbolique réside dans la maîtrise de ressources symboliques fondées sur la connaissance et la reconnaissance, comme l’image de marque (*goodwill investment*), la fidélité à la marque (*brand loyalty*), etc. ; pouvoir qui fonctionne comme une forme de crédit, il suppose la confiance ou la croyance de ceux qui le subissent parce qu’ils sont disposés à accorder crédit (c’est ce pouvoir symbolique qu’invoque Keynes lorsqu’il pose qu’une injection de monnaie agit si les agents croient qu’elle agit. » Page 236, Pierre Bourdieu, *Ce que parler veut dire, l’économie des échanges linguistiques*, Librairie Arthème Fayard, 1982

Photo 3 : Fu Rui Li, un ensemble de Lilongs avec une entrée traditionnelle en arc



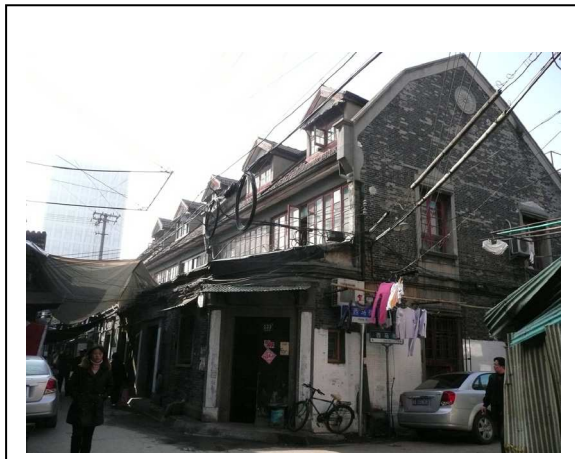
Source : travaux de l'auteur

Étant donné que la structure spatiale de la Vieille Ville a pour origine le réseau fluvial historique, l'aménagement des parcelles n'est pas uniforme et géométrique et le bâti architectural reflète spatialement une adaptation à cet environnement formé naturellement. Les ensembles de bâtiments possédant un réseau complet d'allées principales et de sous-allées subordonnées ne figurent pas parmi les types d'architecture les plus typiques de l'époque. Au sein de la Vieille Ville, la quasi-totalité des bâtiments a été construite tout le long des rues, ces derniers étaient donc accessibles directement par la rue. Ces types d'habitation, des Lilongs qui ont également été construits au début du XX^{ème} siècle, également appelés résidences « *Shikumen* »¹⁸⁹, ont pour entrée un portail fait de pierre. Derrière celui-ci se situe une petite cour intérieure, suivi du salon principal de la résidence, la cuisine et le vestibule

¹⁸⁹ *Shikumen* est un style de construction évolué à partir des *Siheyuan* traditionnelles (maisons avec cour centrale). Au XIX^{ème} siècle, les habitants de Shanghai changeaient le dormant traditionnel en bois, en une paire de battants noirs tenus par un dormant extérieur de pierre, solide et noble, origine du nom « *Shikumen* ». Ce style est né dans les années 1870, basé sur l'habitation traditionnelle au sud du fleuve Yangzi. Il garde les caractéristiques traditionnelles des constructions chinoises, symétriques avec un axe central. À cette période, Shanghai est investie par les pays étrangers à travers les concessions. Les détails des constructions occidentales se combinent avec les décorations traditionnelles chinoises, donnant ainsi naissance à une architecture particulier à l'histoire moderne de Shanghai.

étant situés à l'arrière du bâtiment principal en tant qu'espaces de services. Entre ces deux dernières pièces se trouve une autre cour intérieure marquant leur séparation. Les chambres à coucher se situent souvent à l'étage. Ce type d'aménagement spatial peut être considéré comme la version urbaine moderne encore constamment réactualisé d'un héritage de l'architecture traditionnelle résidentielle chinoise, dont le mode résidentiel caractérisé par ces cours intérieures s'est adapté aux besoins de l'aménagement urbain moderne. Dans les rues de la Vieille Ville sont souvent visibles des rangées très uniformes de portails « *Shikumen* », ceux-ci permettant souvent de former un coin de rues.

Photo 4 : Un « *Shikumen* » au coin d'une rue



Source : travaux de l'auteur

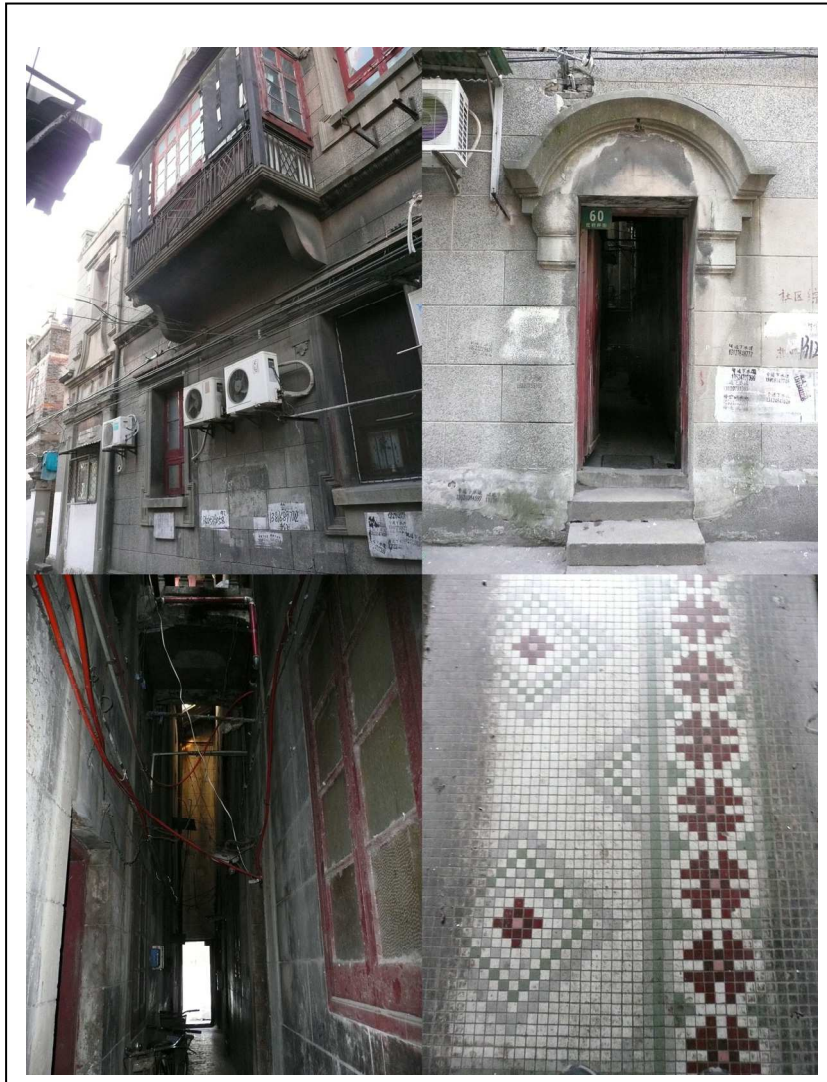
Qu'il s'agisse de ces entrées arquées de grands ensembles architecturaux résidentiels, les petites rues qui relient les Lilongs aux voies publiques, ou même ces portails « *Shikumen* » à travers lesquels les résidences sont directement accessibles depuis la rue, ces éléments architecturaux, éléments importants de l'espace urbain visibles depuis les voies publiques, représentent des seuils – à la typologie différente – qui séparent l'espace public de l'espace privé résidentiel. Il est toutefois important de constater que ces portes en forme d'arc et « rues de liaisons » ne sont que des seuils symboliques délimitant l'espace, ils ne représentent pas de barrière physique imposant

une réelle démarcation. Les entrées et rues menant à l'intérieur des Lilongs n'ont pas de porte d'entrée proprement dite, et les portails dits « *Shikumen* » sont certes des limites physiques permettant d'accéder aux résidences, mais ils n'imposent ni codes digitaux, ni serrures, ne donnant aucune véritable impression de « protection » vis-à-vis de l'extérieur. Lors des journées ensoleillées, les habitants ont d'ailleurs l'habitude d'ouvrir grand ces « *Shikumen* », laissant pénétrer les rayons de soleil dans la cour ; c'est seulement en soirée que ces portails seront maintenus fermés. Ainsi, l'espace public au sein de la Vieille Ville est ouvert à tous sans restrictions. Toute personne peut s'introduire chez un riverain à l'improviste, le temps d'une simple conversation, sans devoir prévenir au préalable, et encore moins frapper à la porte. Il faut toutefois souligner que ce type d'ouverture totale a un pré-requis : des relations de confiance réciproques au sein du voisinage. Les voisins établissent un contrôle social mutuel et veillent sur la sécurité de tout un chacun ; une règle publique non-officielle au sein du quartier. Les personnes d'un certain âge passent alors la plupart de leur journée à converser dans la rue entre eux, à côté de leur demeure, à laver leur linge, jouer au mahjong, etc. Ils deviennent ainsi, sans apparence, un réseau de postes de sécurité du quartier.

Pendant les périodes de réforme du socialisme chinois, les redistributions de logements ont engendré une densité excessive de la population au sein de la Vieille Ville. Au sein d'une habitation à l'origine destinée à un ménage entier, la redistribution a souvent assigné trois à dix ménages au total. Par exemple, au n° 60 de la Hong Langan Jie (*rue de la Barrière Rouge*, 红栏杆街), un bâtiment jadis habité par une famille est maintenant occupé par onze ménages en tout. Par cette densité excessive, les seuils qui ont pour fonction de connecter les différents espaces vont également connaître des changements. Les espaces adjacents aux entrées arquées ou aux ruelles menant aux habitations ne sont plus de simples voies de communication, mais servent également à parquer les vélos, entreposer des marchandises, sécher son

linge, y installer ses plantes. Certaines de ces entrées ont même été réaménagées en cuisines privées.

Photo 5 : n° 60 de la Hong Langan Jie



Source : travaux de l'auteur

1.3. Répartition spatiale entre les habitats avec Hukou et ceux des populations migrantes

Avant d'entamer mes recherches de données statistiques sur la répartition spatiale entre habitants locaux avec hukou et population migrante auprès du Comité de résidents Zhaofang, mon hypothèse était la suivante : les différents aspects sociaux

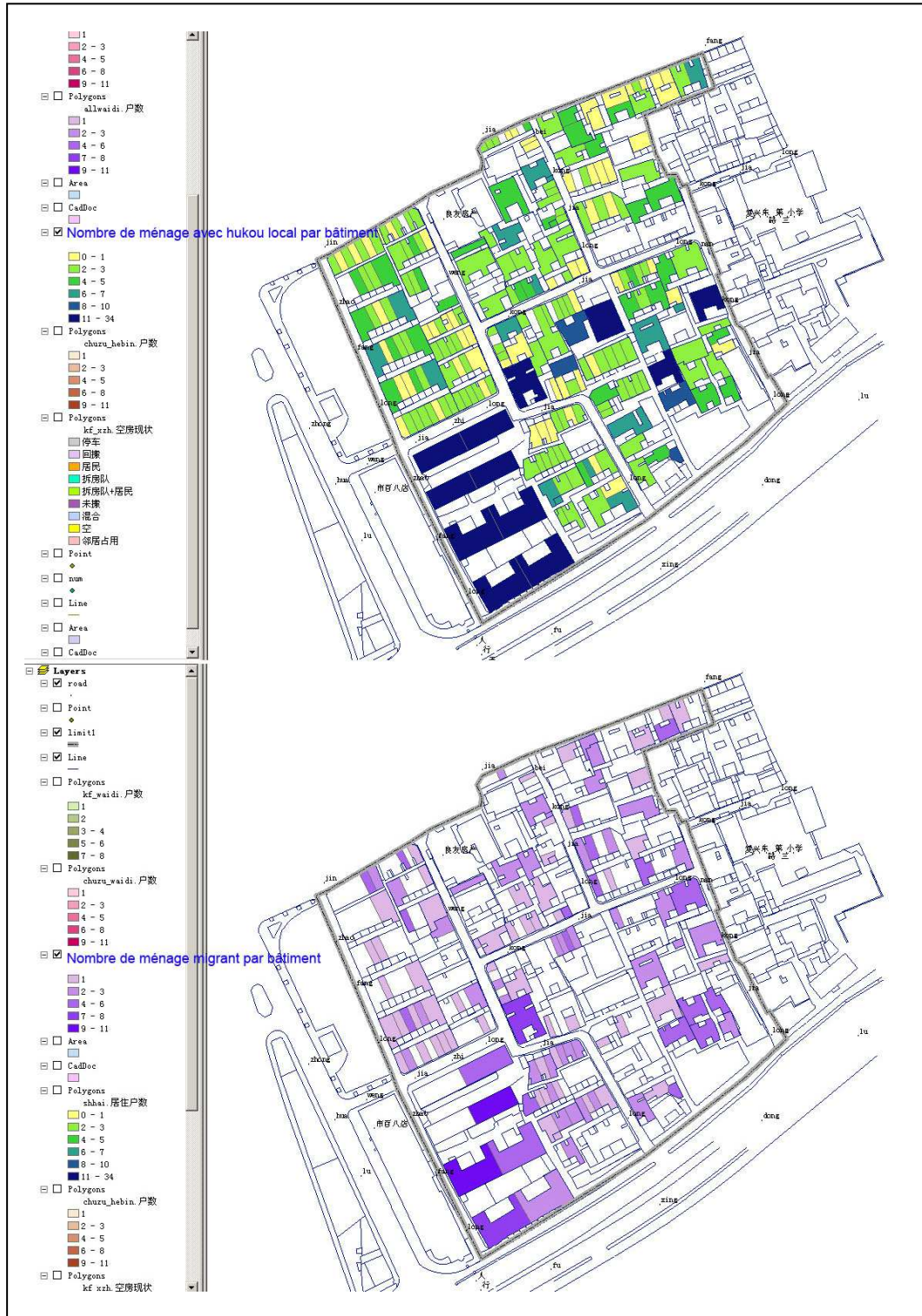
– structure familiale, occupation professionnelle, système de valeurs, réseau social – rendent ces deux groupes d’habitants complètement différents. De plus, les réseaux sociaux de chacun des deux groupes s’entrecroisent peu, les habitants eux-même évitant expressément d’entretenir de quelconques relations entre eux. Cela crée une population locale divisée en deux communautés distinctes, et se manifeste par conséquent dans la répartition spatiale des ces deux communautés au sein de la Vieille Ville, notamment par le regroupement des ménages d’un quartier à l’autre. À l’aide d’un SIG (système d’information géographique)¹⁹⁰, les données du Comité de résidents classifiant les adresses des habitants selon leurs origines (permettant ainsi de distinguer résidents avec hukou local et habitants migrants) ont été analysées par rapport aux lieux physiques au sein de la Vieille Ville. En réalité, il résulte des analyses des cartes générées que ces deux types de population ne vivent pas de manière séparée dans la zone d’étude, mais leur lieu d’habitation obéit plutôt à une répartition pragmatique.

En réfléchissant aux raisons de cette répartition inattendue, il se pourrait qu’elle soit justifiée par les emplacements adaptés aux travaux de relogements (pour s’assurer d’être parmi les relogés et indemnisés), ou simplement par la petite superficie de la zone en elle-même.

¹⁹⁰ Un SIG (Système d’Information Géographique), est un système d’information capable d’organiser et de présenter des données alphanumériques spatialement référencées, ainsi que de produire des plans et des cartes. Ses usages couvrent les activités géomatiques de traitement et diffusion de l’information géographique. La représentation est généralement en deux dimensions, mais un rendu 3D ou une animation présentant des variations temporelles sur un territoire sont possibles.

Source : [en ligne] fr.wikipedia.org/wiki/Système_d'information_géographique

Figure 3 : La répartition spatiale des habitats locaux avec Hukou et celles des populations migrantes



Source : travaux de l'auteur d'après des données extraites d'un SIG

Les populations migrantes sont en principe toutes locataires des habitations de la Vieille Ville, n'ayant ni de droits de propriété, ni de droits d'utilisation immobilière. Ces populations peuvent se trouver dans deux situations concernant cette location : leur logement est loué à des résidents propriétaires avec *hukou*¹⁹¹ ou ces personnes migrantes font partie de l'équipe de démolition¹⁹². En terme de proportions, ces deux situations concernent chacune la moitié des populations migrantes.

Pour les migrants vivant en location, leur obtention d'un logement par location va dépendre des propriétaires de celui-ci : acceptent-ils de louer leur logement ? Ces propriétaires accepteront de mettre leur logement en location à condition que leur famille ou eux-même n'aient pas besoin de ces logements. Au sein de la Vieille Ville, il est courant qu'à cause du manque de confort des habitations, une grande partie des populations jeunes choisissent de quitter ce quartier. Quand les résidents à faibles revenus avec *hukou* peuvent mettre en location leur habitation pour augmenter leurs revenus, ils ne se soucient pas nécessairement de l'origine des locataires pour savoir si ces derniers sont de Shanghai. La raison principale pour laquelle les populations migrantes vont louer ces logements au sein de la Vieille Ville est d'être à proximité du commerce qu'elles ont mis en place. La Vieille Ville n'occupant pas une très grande superficie – 2 Km² en tout, tout demeure accessible à pieds, le logement que ces personnes vont choisir doit donc être à l'intérieur ou à proximité de la Vieille Ville. Ils ne choisiront pas pour autant un quartier spécifique de la Vieille Ville. Si nous restreignons le périmètre d'observation à seulement dix hectares (la superficie de la zone Gujia Lu), la logique d'occupation spatiale des logements de population migrante paraît encore moins évidente à comprendre.

Concernant les personnes faisant partie de l'équipe de démolition, la disponibilité des logements leurs étant destinés à la location va dépendre de la

¹⁹¹ Voir 错误！未找到引用源。

¹⁹² Voir 错误！未找到引用源。 错误！未找到引用源。 du 错误！未找到引用源。

répartition de ces logements. Il est évident ici que l'occupation locative de ces logements reflète bien les relations de personnes originaires de la même région. Ces personnes vont céder la location de leur logement à des membres de leur famille ou des camarades qui viennent des mêmes provinces qu'elles. Toutefois, la manière dont cette population spécifique occupe l'espace au sein de la Vieille Ville ne reflète pas pour autant une logique apparente.

Si l'on considère la situation actuelle au sein de la zone Gujia Lu, même si sur une population de 3000 ménages, 800 ménages ont déjà été relogés ailleurs, les logements qui vidés de leur occupants sont éparpillés de manière désordonnée, et les rues de la zone ne paraissent pas avoir été dépeuplées par 26 % de leurs habitants. Ceci est notamment dû à des relogements négociés au cas par cas, et à une absence de stratégie systématique du responsable du projet de relogement – le promoteur immobilier – concernant le délogement de familles situées dans un même périmètre géographique. Par conséquent, ces personnes membres d'équipes de démolition vont se retrouver dans ces mêmes logements, éparpillées à travers la zone, et ne vont pas obéir à une quelconque logique de concentration au sein de notre zone d'étude.

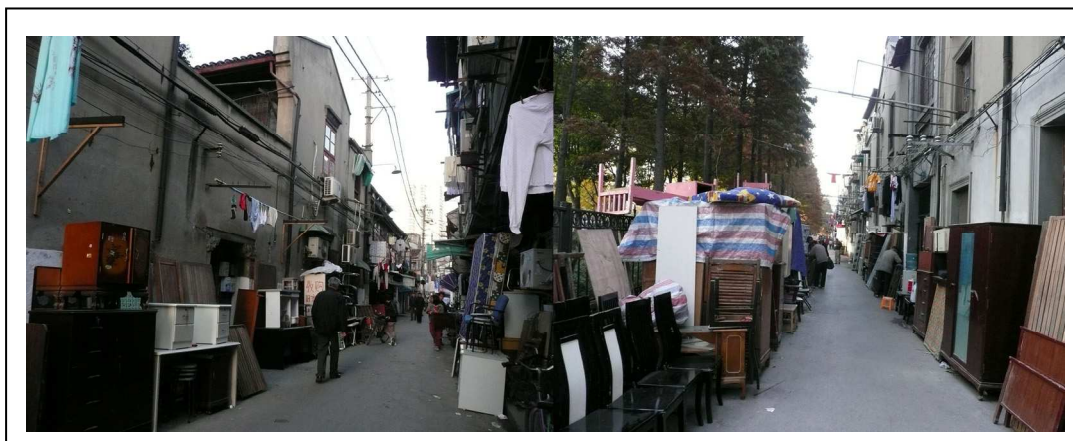
2. Les mutations de l'espace urbain suite aux travaux de délogements et leurs conséquences

2.1. L'émergence de nouveaux espaces commerciaux

Le début des travaux de relogements, leur brusque interruption, ainsi que l'augmentation des populations migrantes au sein de la Vieille Ville, tous ces facteurs ont engendré des mutations de l'espace urbain dont la plus importante concerne les espaces commerciaux.

Le déménagement continu des habitants des deux zones étudiées font qu'à partir de 2003, les commerces d'antiquités n'ont cessé d'augmenter. Parmi ces commerces, les revendeurs de meubles anciens se sont établis pour la plupart sur la Zhao Fang Long et la Jin Jia Fang, car ces deux rues sont à proximité des avenues périphériques, facilitant grandement le transport des meubles. Ces vendeurs de meubles peuvent être classés en différentes catégories selon la qualité des meubles qu'ils mettent en vente. La première concerne les magasins traitant de meubles en *Hongmu* (bois de santal rouge, dit « bois rouge », 红木); ils restaurent les articles qu'ils achètent et représentent un type de commerce considéré comme traditionnel au sein de la Vieille Ville, mais dont l'activité et le nombre se sont intensifiés avec l'avènement des travaux de relogement. Ces commerces exigent un certain professionnalisme dans le rachat et la vente d'anciens meubles de bois rouge; le commerçant doit avoir un minimum d'expertise sur l'âge des meubles pour pouvoir proposer des prix raisonnables de rachat et de vente. Cela explique que toutes les personnes à l'origine de cette catégorie de revendeurs de meubles soient tous des commerçants shanghaiens. La seconde catégorie de commerçants de meubles anciens concerne le rachat et la vente de meubles plus ordinaires, laquelle a vu le nombre de ses effectifs augmenter très rapidement avec les travaux de relogement: la Jin Jiang Fang était jadis une rue surtout occupée par des services de proximité tels que des salons de coiffure, des charpentiers... mais désormais, la partie à proximité de la Zhonghua Lu – une partie du boulevard périphérique de la Vieille Ville – est intégralement composée de magasins de meubles de seconde main. La Zhao Fang Long qui n'avait jadis aucune fonction commerciale à cause de sa voie étroite (et donc un espace limité pour toute activité commerciale), a elle aussi vu de nombreuses boutiques de meubles de seconde main s'installer sur toute sa distance. Cette catégorie de commerces de meubles de seconde main consiste surtout en un rachat et une vente de meubles ordinaires, exigeant peu d'expertise technique; ces commerces établis très récemment sont tous tenus par des populations migrantes.

Photo 6: Commerce de meubles de Jin Jia Fang et de Zhao Fang Long



Source : travaux de l'auteur

L'augmentation des populations migrantes au sein de la zone a également amélioré en qualité et en quantité les divers services de proximité de la zone. Comme le constate M. Chen, responsable des populations de migrants au sein du Comité de résidents Zhaofang, « monter et tenir un stand ambulante dans une rue de notre quartier n'exige pas une quelconque autorisation officielle, n'importe qui peut le faire, c'est pour ça que tous ces migrants aiment venir chez nous. Moi je n'y connais rien au commerce, sinon moi aussi, j'aurai monté un stand ! »¹⁹³ Les rues Kongjia Long et Bei Kongjia Long, deux rues résidentielles jadis calmes et sereines, sont devenues aujourd'hui de véritables marchés durant une bonne partie de la journée. Tous les jours avant midi, ces deux rues se transforment en marché aux légumes, et ce jusqu'à midi, ne retrouvant leur sérénité que dans l'après-midi. Dans la zone Gujia Lu, l'apparition d'un tel marché est vraisemblablement le résultat de la destruction de la partie nord de la zone et la disparition des marchés au sein de la zone Xiangyuan Lu, tandis que les habitants alentours maintiennent leur besoins, engendrant ainsi automatiquement l'établissement de nouveaux marchés.

¹⁹³ Carnet de notes d'observation de l'auteur, le 15 mars 2007.

Photo 7 : Les nouveaux marchés du matin de Bei Kongjia Long et de Kongjia Long



Source : travaux de l'auteur

En devenant ainsi des habitants de longue durée au sein de la zone, les populations migrantes vont également y apporter leurs coutumes rurales ainsi que leurs besoins d'infrastructures commerciales, en particulier au dans le domaine de la restauration. Sur la Fang Bang Zhong Lu, l'artère principale située entre les deux zones étudiées, sont ainsi venus s'installer de nombreux petits établissements de restauration, chacune avec ses spécialités régionales – les nouilles tirées à la main du Henan, les nouilles de Lanzhou, les fondues épicées de Chongqing, les soupes de raviolis du Fujian... – Même si de petite taille et dans des conditions d'hygiène laissant parfois à désirer, ces commerces font doucement mais sûrement partie du paysage urbain, dispensant leurs marchandises et acceptés par la plupart des habitants du quartier.

Même si l'augmentation des populations migrantes a engendré de nouveaux types de commerce et d'espaces commerciaux, il reste néanmoins une distinction visible entre les commerces gérés par les populations migrantes et ceux gérés par les résidents locaux. Comme nous le décrit le chef du bureau du Comité de résidents, *« ces salons de massages, ces maisons pour laver les cheveux (salon de coiffure) ne sont pas tenus par les shanghaiens eux-mêmes, ce sont toutes des boutiques louées aux migrants. Les salles de jeux, sont par contre tous tenus par des shanghaiens. À la*

*base les migrants ne côtoient pas les shanghaiens, ils ont leur propre cercle, ils se retrouvent entre eux pour boire leur vieil alcool. Les jeunes vont peut-être parfois venir le soir jouer au mahjong dans les salles de jeux avec les shanghaiens. »*¹⁹⁴ Les résidents shanghaiens tiennent donc ces commerces plus traditionnels tels que salles de jeux, commerces de meubles anciens, tabacs et produits divers, services de pompes funèbres, agents immobiliers de quartier, cybercafés, petits bijoutiers, agences de travail domestique, magasins de thé, petites boutiques de prêt-à-porter. L'établissement de ces commerces nécessite des licences spéciales, dont certaines requièrent la connaissance d'un réseau social spécifique pour les obtenir. Cela rend ces professions plus facilement accessibles aux personnes d'origines locales, tandis que les populations migrantes seront surtout vendeurs ambulants, ou tiendront de simples lieux de restauration, salons de massages, salons de coiffure, boutiques de peinture, ateliers de charpentier... Les commerces tenus par les populations migrantes n'ont visiblement pas la même « image sociale », illustrant ainsi une pérennité et une très forte flexibilité. Ces activités commerciales animées par une population migrante apportent ainsi une complémentarité au contenu de l'ensemble des services commerciaux de quartiers. Cette population va délimiter elle-même son domaine d'activités, sans jamais essayer de gagner des parts de marché aux commerces gérés par les shanghaiens. Sur une telle base, les commerçants issus des deux populations de la Vieille Ville parviennent à coexister de manière amicale sur la même rue sans véritables antagonismes ou conflits entre eux.

2.2. Les espaces limitrophes communs situés entre la zone d'habitations démolies et la zone en attente de démolition

Pendant les cinq années de travaux de délogements, les deux zones ont connus différents stades de démolition et de relogement, pendant lesquels la démolition de

¹⁹⁴ Carnet de notes d'observation de l'auteur, le 15 mars 2007.

nombreuses habitations s'est faite de manière irrégulière et éparpillée à travers l'espace urbain de la ville, entraînant ainsi de continuels changements. Ces espaces limitrophes situés entre les habitations détruites et les habitations encore en attente de démolition sont devenus des lieux très visibles dans l'espace urbain. En terme de superficie, ces espaces représentent deux catégories. La première concerne un espace qui apparaît comme une zone à part entière, étant un espace mitoyen aux zones Xiangyuan Lu – déjà rasée – et Gujia Lu – les travaux y ont été interrompus. La seconde catégorie est de plus petite taille. Elle représente juste divers espaces situés entre des habitats détruits et des habitats encore occupés en attente de destruction. Durant les travaux de relogement d'une même zone, ces logements dont les occupants ont déjà été relogés et ceux qui sont encore occupés aujourd'hui vont se retrouver mélangés. Par conséquent, les logements vides ne seront pas détruits tout de suite, créant ainsi des bâtiments dans lesquels des logements vides et occupés se côtoient.

2.2.1. L'espace mitoyen à la zone démolie et la zone encore occupée

La première catégorie est représentée par la zone située entre les rues Fang Bang Zhong Lu et Luxiang Yuan Lu. Celles-ci sont les frontières naturelles de la zone Xiangyuan Lu et de la zone Gujia Lu. Les autres limites sont le terrain de la première période des travaux de la zone Xiangyuan Lu et le terrain de la deuxième période des travaux. Dans ce contexte, cette zone devient donc un espace urbain en constante mutation. Avec ces deux rues comme lignes frontalières, d'un côté s'étend le terrain vague – clos par un mur par le promoteur immobilier pour des raisons de sécurité – qui a été rasé lors de la première période des travaux de la zone Xiangyuan Lu, tandis que de l'autre côté, la vie locale poursuit son quotidien. Ce quartier autrefois à forte densité de logements est désormais un terrain vague entouré d'un mur en béton, représentant ainsi un panorama très particulier dans l'espace urbain. La Fang Bang Zhong Lu et la Luxiang Yuan Lu sont devenues des fissures au sein de l'espace urbain, déchirant violemment des parties de l'histoire de cette ville,

ne laissant ainsi qu'une feuille blanche abandonnée à la libre sculpture d'autrui, comme si cette histoire de plusieurs centaines d'années n'avait jamais eu lieu.

Photo 8 : Le long de la Fang Bang Zhong Lu



Source : travaux de l'auteur

Les habitants qui logent encore dans la zone Gujia Lu ont vécu une séparation soudaine avec leurs voisins. Cela faisant plus de cinq ans que les deux zones sont en travaux de démolition et de relogement, ces habitants sont tous psychologiquement accoutumés à ce type de transformations spatiales. Mais ce qu'ils n'avaient pas prévu, c'est que les travaux de relogements de la zone Gujia Lu resteraient encore en suspens après deux ans d'interruption, alors que dans la zone Xiangyuan Lu, juste en face, la totalité de la population a été relogée. Les 2000 ménages de la zone Gujia Lu doivent donc à la fois continuer leur vie quotidienne, et attendre patiemment la reprise des travaux. D'un point de vue psychologique, ces habitants ont tous été témoins de l'entièreté du processus des travaux de relogement et de démolition. Ils sont devenus d'une part très envieux de leurs anciens voisins de la zone d'en face, relogés dans de nouveaux logements, et d'autre part, inquiets que les travaux de relogements de leur zone ne reprennent pas. Ils ne voient pas arriver le jour où ils recevront la

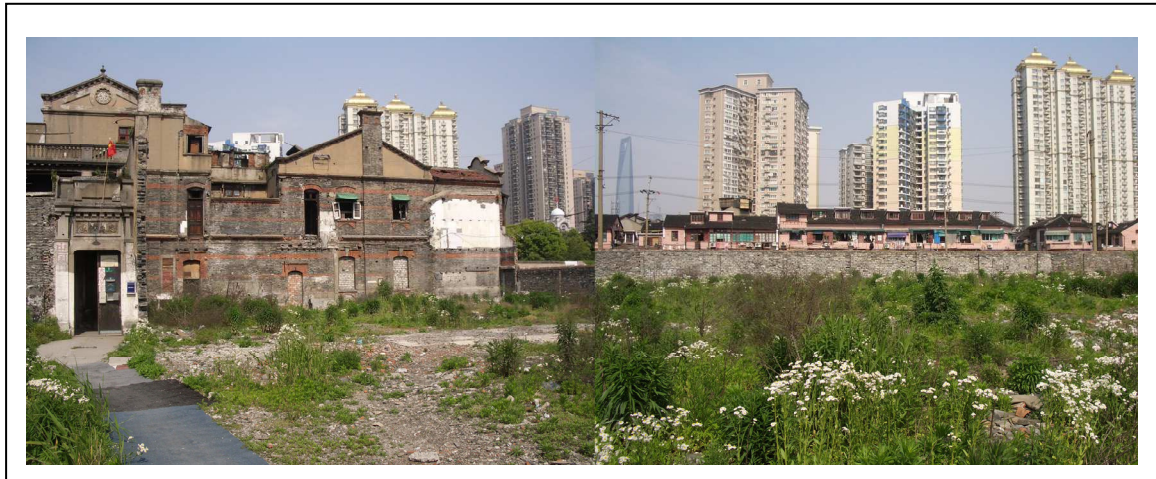
compensation par le biais de ces travaux, vivant ainsi dans une atmosphère générale d'inquiétude sur l'ensemble du quartier. En effet, quand mes recherches ont obtenu l'autorisation, grâce à la recommandation du Bureau de médiation au délogement, d'intégrer le Comité de résidents pour entamer mon travail, tout le monde, que ce soit les employés administratifs du Comité de résidents ou les habitants de la zone Gujia Lu, tous ont assumé que j'avais un lien intime avec le promoteur immobilier, et m'ont donc d'emblée assailli de questions concernant toute information à propos de la reprise des travaux de relogement.

La zone Xiangyuan Lu n'a pu conserver que sept bâtiments que les professionnels du domaine de préservation du patrimoine architectural ont déclaré comme bâtiments à protéger. Ces derniers restent donc seuls au milieu de la zone rasée ; à l'intérieur, la plupart des habitants initiaux a déjà déménagé, certains des logements ont pu être loués à des migrants, et l'un des bâtiments a été réhabilité par le Comité de résidents Da Jing. Selon les conditions établies par les travaux de relogement, ce n'est seulement qu'après le déménagement du dernier ménage de la zone que le Comité de résidents peut interrompre ses fonctions. Or le Comité de résidents Da Jing a sous sa tutelle la partie Est et Ouest de la rue Luxiang Yuan Lu, ce qui fait que la deuxième partie du projet de la zone Xiangyuan Lu fait également partie du territoire dont il est responsable. Ce Comité doit ainsi poursuivre ses fonctions. Ce bâtiment est également la seule infrastructure publique restante après les travaux de démolitions de la zone Xiangyuan Lu. Ces quelques bâtiments qui restent seuls au milieu de ce grand terrain vide semblent être vulnérables à divers crimes, comme des occupations de force, des cambriolages, des incendies, etc. L'entreprise Fuyue a donc installé un poste de sécurité qui fonctionne 24 heures sur 24 dans ces bâtiments¹⁹⁵, cela afin de garantir la sécurité de la zone après les travaux généraux de

¹⁹⁵ D'après les pratiques habituelles, une fois que l'entreprise immobilière obtient le droit d'usage de la terre d'un certain terrain, la gestion de la sécurité quotidienne lui incombe.

relogement. Si on devait décrire le paysage actuel de la zone Xiangyuan Lu, ce serait en bref un terrain vague de sept hectares situé au centre névralgique de Shanghai, sous surveillance 24 heures sur 24, avec la présence de quelques vieilles maisons anciennes à l'apparence lugubre.

Photo 9 : Un des sept bâtiments conservés réhabilité par le Comité de résidents Da Jin et ses alentours



Source : travaux de l'auteur

2.2.2. Le voisinage entre logements démolis et logements en attente de démolition

La deuxième catégorie d'espaces limitrophes concerne des phénomènes qui ne cesseront d'avoir lieu pendant l'ensemble des travaux de relogements. Avec le processus continu des travaux de relogement et de démolitions de la zone Xiangyuan Lu de 2003 à 2007, sans véritable interruption, ces espaces singuliers situés entre les logements vidés et démolis et les logements encore en attente de démolition deviennent particulièrement visibles, c'est pourquoi mon observation s'est concentrée, au sein de la zone Xiangyuan Lu, sur la Fang Bang Zhong Lu et la Qing Lian Jie, deux rues commerciales principales avant les travaux de relogement. Le promoteur immobilier ayant adopté une stratégie chaotique dans les négociations individuelles des contrats de relogement, il s'avère souvent qu'au sein d'un même

bâtiment, certains ménages ont déjà été relogés, tandis que d'autres continuent encore à y vivre. Dans ce type de situation, le promoteur immobilier se trouve dans l'impossibilité de démolir le bâtiment. Pour prévenir des cas d'occupation de force, d'incendie et d'autres incidents imprévus, l'entreprise responsable du processus de relogement va murer les portes et fenêtres des logements vacants. D'étranges scènes sont ainsi apparues. Par exemple, le premier étage d'un bâtiment va encore refléter une activité quotidienne pleine de vie : les habitants sèchent leur linge sur des bâtons de bambous accrochés à leur fenêtre, d'où ils observent patiemment les passants de la rue en dessous ; un étage en-dessous, le rez-de-chaussée a été complètement muré et enterré, ne donnant plus aucun signe de vie : une vue d'ensemble mettant ainsi en scène une certaine absurdité et une réalité désolante.

Photo 10 : Logements démolis et logements en attente de démolition dans un même bâtiment, sur la Fang Bang Lu



Source : travaux de l'auteur

Par ailleurs, comme il a été mentionné précédemment, une partie des logements vacants a été réappropriée par les membres de l'équipe de démolition et leur famille. Quand les travaux de relogement de la zone Xiangyuan Lu sont progressivement arrivés à terme, et avec l'interruption des travaux de la zone Gujia Lu, les activités liées à ces travaux sur ces deux zones ont de plus en plus diminué, les travailleurs

migrants faisant partie de l'équipe de démolition ont donc dû se tourner vers d'autres moyens de subsistance, comme s'occuper des commerces ambulants dans la rue. Ces membres de l'équipe de démolition vont aussi sous-louer les logements qu'ils ont investis à d'autres travailleurs migrants venus vers la Vieille Ville pour tenir un petit commerce. Pendant les travaux de relogement il m'a souvent été possible d'observer que les populations migrantes, une fois avoir installées dans leur nouveau logement de location, mettent en place leur commerce ambulant de légumes et de fruits frais dans la rue à proximité de là où ils habitent. Mais selon mon observation continue, ce comportement n'est valable que pour une période temporaire. D'une part car si jamais les habitants qui occupent un logement dans le même bâtiment qu'eux viennent à quitter les lieux pour être relogés ailleurs – et ainsi vider l'ensemble du bâtiment, ce bâtiment sera dès lors démoli dès que possible. D'autre part, les sous-locataires de ces logements réappropriés par les membres de l'équipe de démolition ne sont pas toujours dans une situation stable, et les personnes qui viennent sous-louer ces logements vides ne sont pas tous des gérants de petits commerces.

Dès que l'ensemble des ménages occupant un même bâtiment a été relogé, la société de délogement va mobiliser l'équipe de démolition pour entamer la destruction du bâtiment, jouant ainsi une scène courante de la zone Xiangyuan Lu durant la dernière période des travaux de délogement : une zone d'habitations enfouie dans l'air poussiéreux des activités de démolition, suggérant ainsi un énorme terrain vague en devenir. Une fois le bâtiment en question complètement démoli, cet espace vide deviendra comme beaucoup un lieu temporaire de dépôt de déchets de constructions. Seul le vieux parquet en bois de ces vieilles habitations sera l'objet d'un traitement de faveur et mis de côté, dans l'attente des commerçants spécialisés dans le rachat de vieux matériaux en bois.

Photo 11 : La démolition de la Fang Bang Zhong lu au sein de la zone Xiangyuan Lu



Source : travaux de l'auteur

2.2.3. La mutation de la fonction urbaine des ces espaces limitrophes

Les trois rues commerçantes Fang Bang Zhong Lu, Luxiang Yuan Lu et Qin Lian Jie sont également les rues frontalières entre la partie démolie et la partie en attente de démolition ; elles n'ont pas perdu de leur importance spatiale dans le quartier, malgré la démolition des habitations qui les bordaient. Au contraire, même si ces bâtiments qui longeaient la rue ont été détruits l'un après l'autre, et que les commerces qui y étaient hébergés ne sont plus, leur démolition a généré de nouveaux espaces publics qui ont été transformés en autant de nouveaux espaces commerciaux, en particulier des commerces ambulants qui revendent les objets anciens ; un nouveau

commerce dont l'activité est justement issue du processus de relogements des habitants de la Vieille Ville. (Voir Photo 11)

La Fang Bang Zhong Lu, en tant qu'artère commerciale principale traversant l'ensemble de la Vieille Ville, abrite ces nouveaux commerces ambulants fraîchement apparu dans la rue. Celles-ci ont pour activités principales la vente d'objets anciens et de vêtements de seconde main, alors que les snacks ambulants n'apparaissent que très rarement à certains coins de rue et que les commerces de légumes et fruits frais ne sont pas du tout présents dans cette rue. Ces derniers sont néanmoins tous établis – et ce en grande quantité – le long de la Luxiang Yuan Lu et de la Qin Lian Jie ; ceci s'explique notamment par le rôle de « partie commerciale interne » du quartier qu'occupe ces deux rues. Ce marché de fruits et légumes n'a pas vu son rôle s'atténuer avec le déménagement puis la démolition d'une moitié des logements le long de cette rue. Au contraire, il est même devenu plus animé qu'avant. Mon explication sur ce phénomène serait qu'avec la démolition de l'entièreté de la zone Xiangyuan Lu, tous les vendeurs de légumes qui jadis tenaient leur étalage de manière dispersée dans les ruelles et allées à travers le quartier ont été obligés de se réunir sur la Luxiang Yuan Lu. Ces commerces ambulants qui s'étaient dans les rues situées juste autour de la zone de bâtiments démolis, sont tous de menus vendeurs indépendants qui s'y sont installés sans véritable planification commerciale, mais qui de manière automatique se sont partagés les tâches dans leurs différentes activités commerciales. L'espace des trottoirs partiellement occupé par ces étalages est ainsi devenu un espace frontalier entre les espaces déjà démolis et les terrains d'habitations encore érigés. Leur activité commerciale bouillonnante au sein de ces rues fait que cet espace situés entre les deux terrains ne paraît pas particulièrement singulier, jouant ainsi un rôle de tampon entre ces deux réalités.

Photo 12 : Le marché de la Lu Xiang Yuan Lu, matin et fin d'après-midi



Source : travaux de l'auteur

Il faut également noter à propos de ces étalages ambulants qu'ils sont tous gérés par des populations migrantes, sans exceptions. Nous pouvons en déduire que l'avènement des travaux de délogement a engendré l'augmentation des populations migrantes dans le quartier, mais qu'en même temps, ces services de proximité ont grandement atténué la réalité brutale engendrée par une telle mutation de l'espace urbain, de même qu'ils ont diminué les conséquences psychologiques engendrées par les délogements.

Il n'est pas difficile d'imaginer comme les contradictions spatiales entre la zone démolie et le terrain aux bâtiments encore intacts seraient encore plus prononcées, s'il n'y avait pas un seul commerce ambulant sous les murs d'enceinte de la Fang Bang Zhong Lu, ou si ceux de la Luxiang Yuan Lu ne recevaient pas ce marché aux légumes quotidien. Cette zone Xiangyuan Lu devenue un immense terrain vague entouré de murs se présenterait sans aucune pudeur aux yeux de tous, inspirant un tableau véritablement désolant, et pouvant également heurter psychologiquement les habitants de la zone Gujia Lu qui vivent encore sur place.

Ces espaces en constante mutation sont immédiatement investis par de petits commerces. L'instabilité spatial de ces lieux n'empêche pas les opportunités

commerciales : les activités quotidiennes du quartier se développent dans cette instabilité et évoluent avec elle, comme par exemple les commerces d'antiquités. D'un point de vue du paysage urbain et de la sécurité, on peut dire que cette instabilité a un impact négatif, mais d'un autre côté, elle apporte des opportunités nouvelles à certaines populations et dynamise de ce fait énormément la vie du quartier.

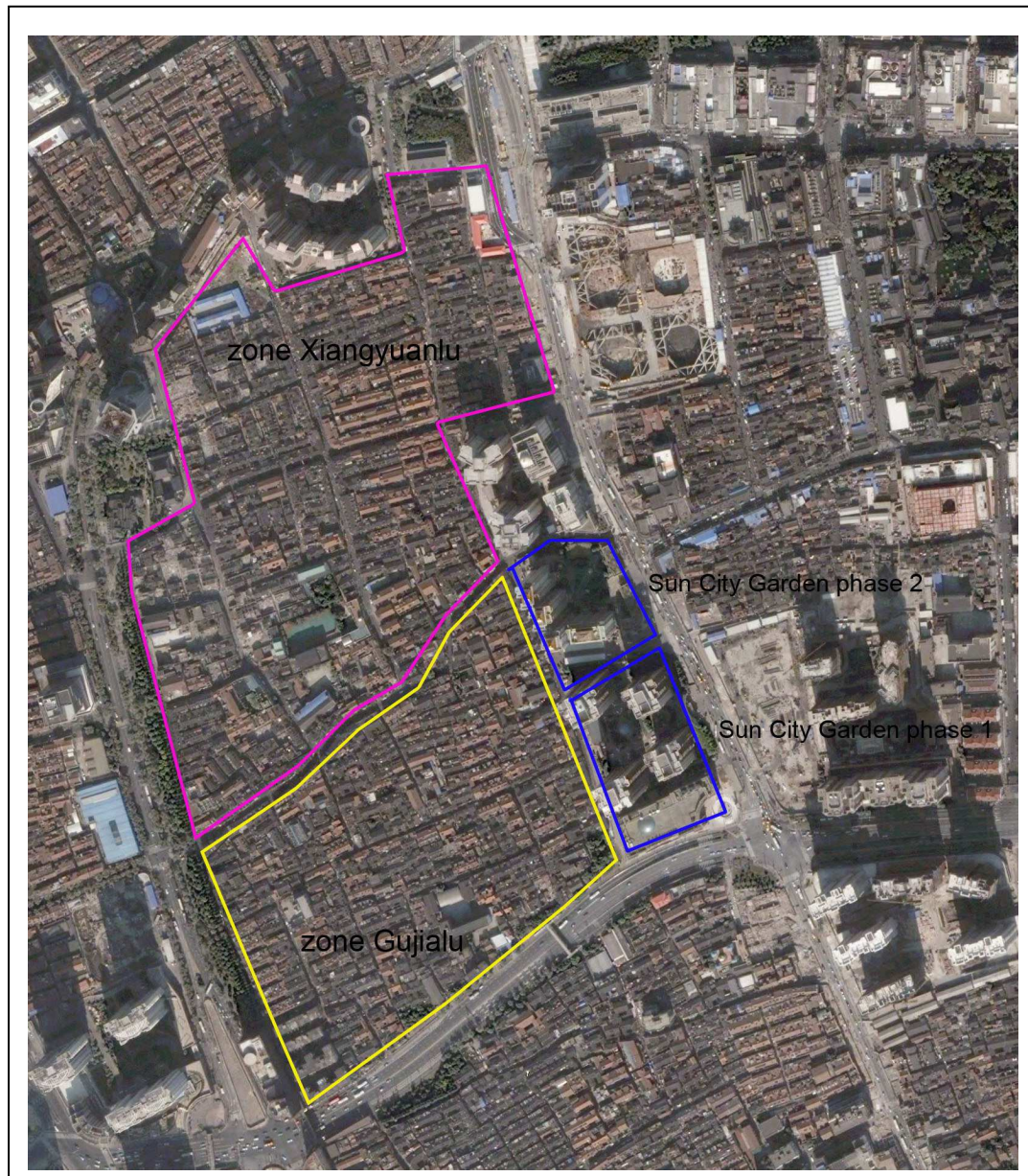
3. Mutations des structures sociales et de l'espace urbain dans les lieux avoisinants de la zone, l'exemple du projet résidentiel *Sun City Garden* (太阳都市花园)

Avant de proposer une analyse et une interprétation sur les mutations qui pourraient s'opérer au niveau de l'espace urbain et des structures sociales de la zone étudiée, essayons d'abord d'observer les résultats, durant ces dix dernières années, des travaux de rénovations d'anciens quartiers de Shanghai avoisinant la Vieille Ville. Le projet « Sun City Garden » (太阳都市花园) est un projet immobilier résidentiel en deux phases situé juste à côté de la zone Gujia Lu, au-delà de la rue Song Xue Jie. Il est mis en œuvre par un promoteur immobilier hong kongais, l'entreprise de promotion immobilière Xin Jin Fa.¹⁹⁶ La première phase est commercialisée en 1998, comprenant quatre tours résidentielles de trente étages, chacune composée de cinq à sept unités par ascenseur. La deuxième phase est mise en vente à partir de 2003 et comprend deux tours résidentielles de vingt étages et trois immeubles de trente étages, avec deux unités d'habitation par ascenseur. Le projet « Sun City Garden » étant un projet de rénovation de quartiers anciens achevé avant la délimitation des zones de

¹⁹⁶ Après 1988, année où l'on commence la commercialisation du logement, les premiers développeurs qui entraînent dans les années 1990 étaient majoritairement venus de Hong Kong et de Taïwan. C'est le cas de la construction des premières grandes agglomérations telles que les nouveaux quartiers résidentiels de Gubei à Hongqiao, de Ruihong à Hongkou, etc. Certains d'entre eux ont commencé à stocker les meilleurs terrains du centre-ville. Aujourd'hui, les terrains d'habitation les plus chers, tels que ceux situés le long du fleuve Huangpu, le quartier Taipingqiao (Xintiandi), sont contrôlés par des développeurs de Hong Kong ou de Taïwan. À compter de 2000, la construction du logement est guidée par les développeurs locaux, nationaux ou privés ; la part des développeurs étrangers diminue.

protections historiques de la ville de Shanghai, il représente un symbole important des années 1990 dans le développement urbain par la rénovation des quartiers anciens du centre-ville.

Figure 4 : Deux phases du « Sun City Garden » et le plan masse de la deuxième phase



Source : travaux de l'auteur sur une cartographie issue de Google Earth

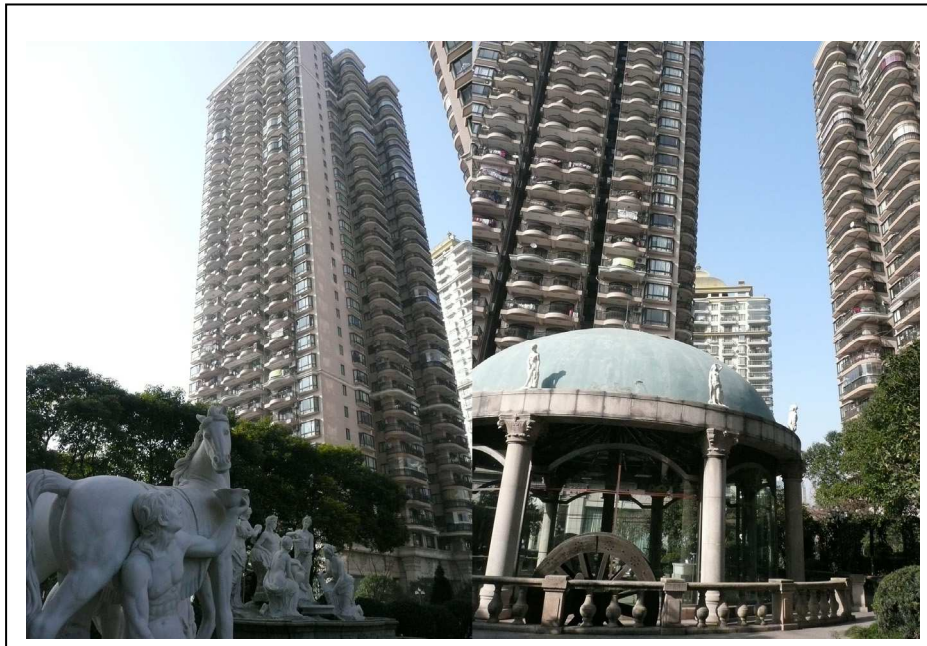
3.1. Mode de construction et prix de vente des logements

Les deux phases du « Sun City Garden » concernent la construction d'immeubles de grande hauteur dépassant vingt étages. Vus des cartes par par satellites via Google Earth, ils s'avèrent être des bâtiments complètement incompatibles avec le tissu urbain traditionnel de la Vieille Ville avant les transformations. Ce type de modernisation urbaine s'opère telle une intrusion simpliste dans l'ancien tissu urbain, sans prise de précautions ni de mesures d'accompagnement, en ignorant complètement les richesses historiques et le caractère spatial du quartier. Le remplacement des anciens quartiers par une construction moderniste devenant la préoccupation univoque de ce projet. Sur le site internet du promoteur immobilier, le slogan commercial pour la deuxième phase du projet de « Sun City Garden » est la suivante : « la résidence se situe dans le quartier commercial du Yu Garden. Elle comprend un club-house, une piscine intérieure, avec un service hôtelier 24 heures sur 24 assuré par l'entreprise internationale Savills... une fontaine musicale avec jets d'eau de 2,8 mètres de hauteur, qui vient illustrer musicalement l'atmosphère de la résidence ; une cour intérieure de style Rome ancienne de 38 m² ; 4000 m² de place publique ensoleillée, des statues de 3,8 mètres de haut du dieu grec Eros et de la nymphe Asia, qui ont inspiré le projet d'investissement grandiose des « 100 grandes statues en jade blanc ». Les derniers étages proposent des appartements en duplex, offrant un panorama unique sur les deux rives du Huangpu ; les unités les plus chères se montant à 10 millions de RMB. Leurs grandes salles de bain représentent l'un des plus grands atouts de ce projet, la plus grande atteignant 15 m², ce qui explique pourquoi le projet attire beaucoup de Chinois d'outremer. » Rien que par son nom « Sun City Garden », le projet ne suggère aucun lien avec la Vieille Ville, montrant surtout les atouts subjectifs que le promoteur immobilier veut associer au projet : situation urbaine, confort moderne, vie privée, mode de vie luxueux.

La première phase du « Sun City Garden » propose des unités dont la surface moyenne est de 100 m² à 150 m², avec 5 à 7 unités par étage. En 2000, avec la réalisation de la deuxième phase, le promoteur immobilier a agrandi la superficie moyenne des logements, qui vont de 150 m² à 180 m², les duplex du dernier étage pouvant aller jusqu'à 210 m² (tandis que les projets résidentiels de la même époque sur Shanghai avaient une superficie moyenne de 100 m² à 120 m²). Les logements de la deuxième phase n'ont que deux unités par étage, et sont équipées de deux ascenseurs, dont l'un permet l'accès direct au parking souterrain. La résidence dans son ensemble a bien exploité toute la superficie du projet, mais pour assurer le standing « au goût luxueux » du projet, on a tout de même ajouté une piscine couverte construite en sous-sol, ainsi que deux sous-sols de parking. Les emplacements du premier sous-sol se vendent à 280 000 RMB et se louent à 700 RMB par mois, ceux du second sous-sol se vendent à 150 000 RMB avec un loyer mensuel de 600 RMB. En comparaison, la plupart des résidences au centre-ville de Shanghai proposent actuellement des emplacements de parkings à 400 RMB par mois, où 600 RMB représenterait donc 150 % du prix du marché. Voici donc un autre élément qui montre que le promoteur immobilier veut affirmer le projet comme « une résidence de luxe ». Comme me le raconte M. Jiang de l'entreprise de gestion de propriété de la résidence, « *ici nous ne sommes pas une résidence comme les autres. La plus grande différence c'est que chaque logement dispose d'un grand salon panoramique qui permet de voir le paysage du Fleuve Huangpu et le Chenghuangmiao : la vue nocturne est absolument imprenable.* »¹⁹⁷ En comparaison avec les logements avoisinants de la Vieille Ville où chaque chambre de 10 m² est partagée par un ménage de trois personnes, ces conditions de confort forment un contraste plus que saisissant.

¹⁹⁷ Le fleuve Huangpu traverse Shanghai et se jette dans la mer de Chine orientale. Il est une grande artère fluviale au sens traditionnel et constitue un des paysages urbains de Shanghai. Chenghuangmiao est un temple taoïste de la Vieille Ville de Shanghai.

Photo 13 : La première phase du « Sun City Garden »



Source : travaux de l'auteur sur une cartographie issue de Google Earth

Photo 14 : La deuxième phase du « Sun City Garden »



Source : Publicité pour la vente de la deuxième phase de « Sun City Garden »

Afin de contenir le phénomène de spéculation sur le marché immobilier Shanghaien qui risquait d'engendrer une bulle spéculative sur le prix de l'immobilier, la réglementation sur la propriété immobilière de Shanghai a imposé que les propriétés privées d'habitation mises en vente dans les cinq années d'achat soient assujettis à une taxe de cession d'habitation qui s'élève à 5,5 % du prix de vente du logement ¹⁹⁸. La deuxième phase du « Sun City Garden » est mise en commercialisation en 2003, 2008 correspond donc exactement à ces cinq ans d'acquisition. Selon M. Jiang : « *Si le propriétaire avait acquis un appartement ici pour des raisons d'investissements, alors c'est maintenant qu'il va chercher à le vendre.* »¹⁹⁹ Puisque la plupart des propriétaires de ces logements n'habitent pas à Shanghai, s'ils mettent leur logement en vente, ils vont en général remettre les clefs à la gérance de la propriété pour faire visiter. Cette procuration donnée aux entreprises de gestion de propriété est un phénomène récent qui représente une caractéristique intéressante des nouveaux services à Shanghai, car d'une part cela représente vraiment un grand service aux propriétaires, et d'autre part, cela permet aussi aux acheteurs potentiels qui sont vraiment intéressés par le projet de visiter plusieurs appartements d'une même résidence et ainsi pouvoir les comparer. En contrepartie, l'entreprise de gestion de propriété étant chargée de la gestion quotidienne des logements de la résidence, elle est la mieux informée sur les conditions des logements, des infrastructures complémentaires au sein de la résidence, des particularités de la résidence, etc. et est ainsi pleinement apte à présenter ces propriétés à vendre aux acquéreurs potentiels. La gestion de propriété reprend à moitié le rôle d'agent immobilier. « *La fluctuation des prix n'est pas très importante ici, par exemple un logement au vingtième étage était à 22 000 RMB par mètre carré quand la phase deux*

¹⁹⁸ Cette taxe disparaît si la mise en vente est au delà des cinq années à dater de l'acquisition du logement. En 2008, avec la chute des transactions sur le marché de l'immobilier d'habitation, ce délai de cinq ans a été modifié à deux ans. Voir : [en ligne] news.xinhuanet.com/house/2008-12/18/content_10522591.htm

¹⁹⁹ Entretien avec Monsieur. Jiang, employé de l'entreprise de gestion de propriété de la résidence « Sun City Garden », le 3 février 2009.

a été mise en vente. S'il était vendu aujourd'hui, il vaudrait environ 35 000 RMB, en cinq ans il n'a augmenté que de 10 000 RMB. Ce n'est pas comme les projets réalisés à Pudong, où ceux qui ont été construits à la même période qui ont déjà doublé de valeur. Actuellement un propriétaire au dixième étage chercherait à vendre paraît-il, proposant le mètre carré à 26 000 RMB le mètre carré pour un 165 m², ce qui représente en tout 4 millions de RMB, donc un prix somme toute assez raisonnable. »²⁰⁰

En suivant M. Jiang, j'ai visité un appartement qui est en vente au vingtième étage. Cet appartement était de 180 m², avec trois chambres et deux salons, deux salles de bains et une décoration intérieure de base, mais sans meubles. Le carrelage blanc ordinaire, les frises de carrelage au mur servant de cadre décoratif au lit principal, les anciennes armoires fabriquées en bois composite. À première vue, le propriétaire n'a pas mis beaucoup de temps à décorer cet appartement, ce qui semble ne pas vraiment correspondre au « standing de luxe » de la résidence. Selon M. Jiang, le propriétaire de ce logement est de Shanghai, mais puisqu'il doit souvent voyager à l'étranger, il voulait à l'époque avoir un pied-à-terre à Shanghai, afin de le garder pour plus tard si ses enfants ou lui-même revenaient sur Shanghai, mais aussi dans un objectif d'investissement. Or, ses enfants et sa famille ont décidé de rester aux États-unis, c'est pourquoi il décide de mettre cet appartement en vente. Néanmoins, le marché de l'immobilier étant actuellement dans une période d'observation, le propriétaire n'a pas encore pu proposer une offre chiffrée de sa vente. Selon les déductions de M. Jiang, la vente de cet appartement pourrait être conclue à 30 000 RMB le mètre carré, ce qui fait que la valeur actuelle de cet appartement serait de 5 millions de RMB. Comme me le dit M. Jiang, pour une résidence d'habitation

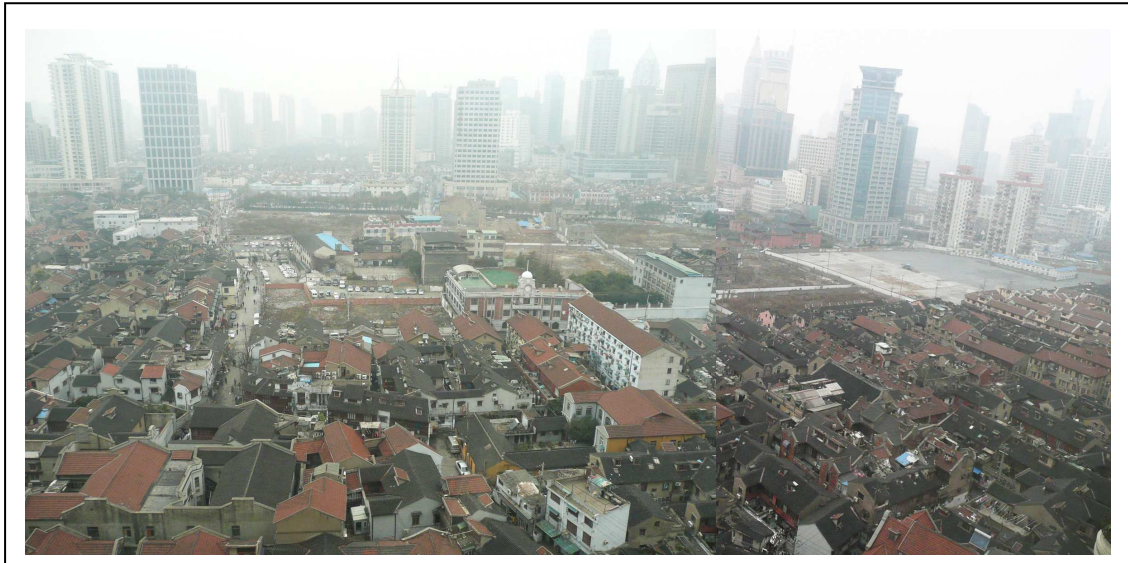
²⁰⁰ Entretien avec Monsieur. Jiang, employé de l'entreprise de gestion de propriété de la résidence « Sun City Garden », le 3 février 2009.

située au centre de Shanghai, cela ne semble pas si cher, surtout pour une superficie de logement si importante, d'où la justification d'un prix plus élevé.

Si nous nous basons sur ce prix unitaire de 30 000 RMB par mètre carré, même si un logement a une superficie de 100 m² (ce qui représente une superficie relativement petite parmi les nouveaux logements de Shanghai), alors tous les logements qui sont dans le voisinage de la Vieille Ville devraient valoir aussi aux alentours de 30 000 RMB par mètre carré. Vraisemblablement, pour les ménages de la Vieille Ville qui n'obtiendraient que 600 000 RMB de compensation financière individuelle pour les travaux de délogements, et qui auraient beaucoup de mal à trouver un travail à revenu stable pour pouvoir obtenir un prêt bancaire de logement, il est difficile d'imaginer que ces ménages puissent revenir vivre dans ce quartier en acquérant un de ces nouveaux logements modernes.

Photo 15 : Vue d'un appartement au vingtième étage, le côté du fleuve Huangpu et le côté de la zone étudiée





Source : travaux de l'auteur

3.2. Un nouveau groupe d'habitants

Selon l'employé de l'entreprise de gestion de propriété – M. Jiang, le « Sun City Garden » et ses deux phases comprennent 251 unités de logement. En 2003, lors de sa dernière mise en vente toutes ont été vendues, mais le taux d'occupation est pourtant seulement d'un tiers, les autres deux tiers demeurant des logements vides. Cela s'explique par le fait que la plupart des propriétaires sont originaires de la Province du Zhejiang²⁰¹, des Chinois d'outremer ou des étrangers, très peu sont de Shanghai. Comme l'affirme M. Jiang, « nous sommes très bien situés ici pour les transports, mais l'environnement autour est trop complexe, les Shanghaiens n'apprécient pas trop. » Une partie des propriétaires choisissent d'acheter ici pour investir en espérant qu'après quelques années, ces logements pourraient progresser en valeur et leur apporter un profit important à la revente. Une autre partie voudrait surtout avoir un logement en plein centre-ville de Shanghai, pour

²⁰¹ Zhejiang est une province côtière chinoise au sud de Shanghai. Les gens de Zhejiang sont connus pour leur conscience commerciale, surtout les habitants de Wenzhou, qui ont pour tradition de voyager et s'installer en pays étrangers. Ils constituent la plupart de ceux qui investissent dans le logement de Shanghai.

éventuellement l'occuper plus tard. Ces deux types de propriétaires ne font pas partie des classes sociales salariées moyennes. Sur le forum en ligne de la « Communauté des propriétaires du Sun Garden City »²⁰², un propriétaire affirme « moi je trouve vraiment que le Sun City Garden a une valeur positive, en 2003 un ami a acheté dans l'immeuble numéro 1 de la deuxième phase de ce projet, à l'époque c'était seulement 14 000 RMB le mètre carré ; je trouvais que c'était cher donc je n'ai pas acheté. Un an plus tard, le mètre carré est passé à 20 000 RMB. Là, ça m'avait vraiment travaillé l'esprit, alors j'ai serré les dents et pris un emprunt bancaire et j'ai acheté une unité dans le premier immeuble à 22 000 RMB le mètre carré. Maintenant, ça reste un investissement rentable, je pense, non seulement la localisation est de première classe, mais dès que le projet de « Shanghai Imperial Star City »²⁰³ débutera ses travaux, la valeur potentielle de notre immobilier ici ne va qu'augmenter. En 2008, ça atteindra jusqu'à 40 000 RMB ! »

Il existe encore une autre catégorie de propriétaires, qui ont acheté un appartement ici tout simplement pour se distinguer, mettant en avant les éléments tels que « centre-ville », « vue sur le fleuve Huangpu », « Duplex au dernier étage de l'immeuble » pour bien démontrer leur statut d'« individu ayant réussi dans la vie ». Comme un des membres de la Communauté en ligne le déclare, « les méga-appartements avec vue sur le fleuve du Sun Garden City sont carrément trop cool, car il faut savoir que de Pudong, la vue de Puxi c'est vraiment un trou noir ; à part le Bund on n'arrive vraiment pas à voir grand chose. Alors que la vue du Sun Garden City c'est vraiment autre chose, la Tour de télévision de la Perle d'Orient, la Tour Jing Mao, tout est visible d'un même coup d'œil, ça donne vraiment une impression de scruter milles monts en un regard, c'est ça la classe !²⁰⁴ Comment

²⁰² Voir : [en ligne] sh.focus.cn/msglist/10003

²⁰³ Le « Shanghai Imperial Star City » est un projet de construction d'immeubles mixtes commerciaux et résidentiels au sein de la zone commerciale touristique du Chenghuangmiao.

²⁰⁴ La Perle de l'Orient et la Tour Jing Mao se trouvent à l'est du fleuve Huangpu et constituent deux points de repère de Shanghai.

est-ce qu'on remarque la réussite chez les gens ? C'est quand ils ont une Rolls-Royce et possèdent un appart' avec vue sur le fleuve du Sun Garden City ! »

En conclusion, la grande majorité des propriétaires ne considère pas ce projet comme leur résidence principale, et si c'est pour des raisons d'investissement, ils ne vont pas choisir la revente comme moyen de profiter de leur investissement, refusant même de mettre en location ces appartements vides, afin d'éviter toute complication liée à sa gestion quotidienne. Comme tous ces duplex au dernier étage qui ont tous des propriétaires mais dont aucun n'est vraiment habité, par exemple. Si nous considérons que la plupart des propriétaires préfèrent laisser leurs logements vides au lieu de les louer, la composition de la population sera homogène sur l'ensemble des propriétaires et habitants de cette résidence. Même si nous ne pouvons pas effectuer un recensement sur le niveau de revenus et les catégories professionnelles de ces propriétaires (la préservation du caractère privée des informations sur les propriétaires étant une des responsabilités de la Gestion de propriété), il nous est au moins possible de déduire les points suivants :

- 1) Les propriétaires des logements de cette résidence ont un revenu supérieur à celui de la classe moyenne sociale ;
- 2) Ces propriétaires ne sont pas à la base des Shanghaiens. Cela signifiant que cette nouvelle résidence située au centre historique de Shanghai a des occupants qui représentent une très petite minorité de la population de la ville.

Comme le note le Manager Du du Comité de résidents Zhaofang : « *les personnes inscrites sur le registre du Comité de résidents de la Sun Garden City sont à 80 % des populations migrantes, mais leur population migrante et notre population migrante ne sont pas du tout les mêmes.* »²⁰⁵ La classe sociale élevée de ce groupe de

²⁰⁵ Carnet de notes d'observation de l'auteur, le 18 mars 2007.

population, ainsi que l'individualisation de leur logement, sont deux facteurs qui vont limiter leur espace d'interaction sociale, mais d'un autre point de vue, cela simplifie grandement le travail de contrôle social communautaire des Comité de résidents. À ce sujet, le Manager Du m'explique, « par exemple, pour eux, leur Comité de résidents n'a vraiment pas grand chose à faire, car ce sont quand même des habitants des classes supérieures, de toute manière ils vont rarement se côtoyer, alors forcément ils ont rarement de quelconques conflits entre eux. Et ces affaires comme le revenu minimum pour vivre, le licenciement par les entreprises publiques, tous ces problèmes n'ont strictement rien à voir avec eux, au pire ils doivent y organiser des activités communautaires pour leurs habitants, ce n'est pas vraiment aussi compliqué que chez nous, avec autant de choses à régler. »

À travers les discussions qui ont lieu au sein de ce forum communautaire en ligne, il m'est possible de mieux connaître les besoins quotidiens des résidents. Par exemple, « des cinquante meilleurs livres au monde, combien en as-tu lu ? », « Comment choisir votre meilleur piano ? », « Est-ce qu'il y a un pressing dans notre résidence ? » ou encore ce type de publicités « Massage et acupuncture à domicile, avec lit de massage spécialisé », « Abonnez-vous à nos services professionnels de SPA et de massage à l'huile ». Si l'on entre dans les sujets de discussion comme « femme de ménage habitant à domicile » ou « tuteurs », on peut même y trouver des nounous et femmes de ménages bilingues anglais-chinois, et des lettres de motivation de candidats de tuteurs dont le format et le contenu ne diffèrent guère des lettres de motivation professionnelle adressées aux entreprises.

3.3. Vers un espace résidentiel fermé (*gated community*)

Le mode de construction du « Sun Garden City » représente le nouveau mode de construction des projets résidentiels après les réformes de constructions immobilières résidentielles en Chine. Celui-ci est réalisé à travers la mise en location

du foncier par le gouvernement pour faciliter la libéralisation complète de ce secteur. Le cas du Sun Garden City est exemplaire car il amène une transformation gigantesque de l'espace de vie communautaire chinois, ce que j'appellerais une tendance vers un « espace résidentiel fermé » (ou « Gated Community » en anglais).

Ce mode de construction ultra-libéral consiste à mettre en location un terrain à un promoteur immobilier, dans lequel chaque ensemble résidentiel devient une unité indépendante à part entière. Lors de la gestion de cette unité résidentielle, le service envers ses habitants, la construction et les caractéristiques spatiales, tous participent d'un ensemble à part entière, équipé de sa propre hiérarchie d'infrastructures privées, de verdure et de garage, etc. Cette ensemble de services représente certes un ensemble complet d'équipements résidentiels, mais manque pourtant de voies de communication avec la ville. Ce type d'espace résidentiel privé devient, d'une part, une des cellules qui forment l'ensemble de la ville, mais d'autre part, rompt les interactions entre ses propres espaces, et n'a plus de rapports directs avec les autres cellules de natures et fonctions différentes. Il semblerait qu'avec la rénovation d'une partie de la Vieille Ville, le corps urbain va au contraire perdre un organe durant le processus. En surface, la ville connaît un renouvellement et les conditions de logement des citoyens sont améliorées, toutefois, la nature même de la ville, à savoir la « qualité humaine » des citoyens, a été grandement amoindrie. Ces nouvelles résidences privées se situent certes au centre de la ville, mais n'entretiennent aucune relation directe avec la ville, et leur spécificité urbaine est justement d'être complètement fermée à l'extérieur. Ce caractère de repli sur soi va jusqu'à un certain point intensifier les fossés au sein de la société, où tel lotissement ou telle résidence va symboliser tel ou tel sorte de statut social, et ainsi engendrer une attitude sociale de rejet envers les individus de statuts sociaux différents. Comme me le dit M. Jiang de la gestion de propriété, « chez nous, ici, nous ne sommes pas une résidence moyenne ordinaire ».

Ce caractère d'espace privé résidentiel qu'arbore la Sun City Garden n'a nullement besoin d'être caché, « grâce » aux barrières qui entourent et protègent la résidence, mais surtout avec le poste de garde en veille 24 heures sur 24 à l'entrée de la résidence. En longeant la Song Xue Jie, nous avons alors d'un côté ces barrières en métal au design élaboré de la résidence, et de l'autre côté, les vieilles habitations qui n'ont pas encore été démolies de la zone Gujia Lu. Cette frontière située entre ces deux ensembles d'habitation particulièrement différents semble paradoxal : même si la résidence possède une entrée par la Song Xue Jie, les habitants de la résidence choisissent pour la plupart de ne pas utiliser cette entrée, afin d'éviter de rencontrer ou même de côtoyer les occupants des vieilles habitations. Ces derniers vont eux aussi expressément garder leurs distances avec ces nouveaux habitants du quartier, sinon peut-être, de temps à autre, utiliser cet espace public pour sécher leur linge. Ici, pas de scènes conviviales entre voisins qui étalent leur table de mahjong pour jouer ensemble, et il est encore plus rare que les anciens habitants rencontrent les nouveaux et s'arrêtent dans la rue pour discuter entre eux.

Certes, toutes les sociétés sont structurées selon une hiérarchie sociale, mais dans la ville, cette notion d'ensemble public devrait justement être un ensemble mélangé de différentes classes sociales, de différentes ethnies, religions et identités. Habiter dans une résidence privée peut être le symbole d'un certain statut social, mais cela devrait faciliter de manière pratique un dialogue sans entrave avec les autres entités de la ville, sinon cette notion d'existence au sein de la ville risque de se perdre. Dès lors, nous pouvons même affirmer que s'il fallait déplacer cette résidence vers la banlieue, ou même la campagne, elle ne perdrait pas pour autant son autonomie, ni même son auto-suffisance. Ce mode de vie en espace résidentiel privé représente dès lors une perte de ressources urbaines considérables.

Photo 16 : La Song Xue Jie, la frontière entre « Sun City Garden » et le quartier ancien



Source : travaux de l'auteur

Si nous effectuons une comparaison entre les deux autres types de résidences de l'histoire urbaine contemporaine de Shanghai – les résidences de Lilongs avant la Proclamation de la République populaire de Chine – et les ensembles d'habitats socialistes des travailleurs-ouvriers après la cette date (Xincun), et ce nouveau mode de vie en espace résidentiel privé, nous pouvons très visiblement constater que ce mode d'habitation spatial en « espace résidentiel privé » a été conçu comme un système de développement et selon une certaine logique.

Des Lilongs construits sous le système d'économie capitaliste, rares étaient les propriétaires ou ensemble de propriétaires qui pouvaient se permettre la réalisation et le développement d'un lotissement résidentiel entier. En général, un lotissement résidentiel était divisé en plusieurs terrains vendus séparément à plusieurs promoteurs immobiliers. Historiquement chaque Lilong appartenait à une entreprise étrangère, laquelle l'utilisait pour y loger ses employés et ses familles. Dans de telles circonstances, plus le terrain alloué était petit, plus les voies et allées entre les différents terrains étaient nombreuses. Ainsi, ces habitations situées au sein des Lilong disposaient d'espaces de vie semi-privé, et à cause de leur taille relativement petite,

dépendaient en grande partie des ressources et services communautaires de la ville, accroissant ainsi une interaction avec la ville.

Figure 5 : L'organisation de l'espace urbain d'un *Nouveau Lilong*



Source : travaux de l'auteur

Note : L'îlot n° 3 d'arrondissement de Jing'an, un *Nouveau Lilong* classique, occupant neuf hectares de lotissements composés de dix différents terrains, tous aux caractères différents, où chacun d'entre eux ne dépasse pas plus d'un hectare ; et où les voies publiques et semi-publiques menant vers l'extérieur de la résidence s'élevaient à treize.

Les *Xincun* (新村), ensembles d'habitats socialistes des travailleurs-ouvriers, devaient eux subvenir à tout prix aux besoins en logement des ouvriers lors de la période de construction de la nation, notamment par leur statut de grands ensembles résidentiels financés et construits par l'État. La plupart étaient construits dans les banlieues urbaines ou dans les villes satellites, avec pour objectif principal de faciliter le lien entre le lieu de travail et le logement de l'ouvrier, tout en gardant une certaine

distance géographique avec les usines afin de limiter les risques de pollution sur les lieux d'habitations. Ces ensembles Xincun, dits de villages nouveaux d'ouvriers, construits au début de l'ère de la construction de la nation, ainsi que la plupart des ensembles résidentiels populaires urbains datant des années 1980, occupaient des superficies importantes. Le Xincun de Cao Yang (曹杨新村)²⁰⁶ datant de 1951, occupe en tout 107 hectares ; celui de Mei Yuan, en 1960, occupe 59 hectares, ou encore le Xincun de Qu Yang (曲阳新村) dont les travaux ont débuté en 1979, et dont la superficie est de 73 hectares. Avec de telles surfaces, la plupart de ces ensembles résidentiels ont nécessité une période de construction de plusieurs années, voire plus d'une décennie. Ces ensembles sont d'une telle ampleur qu'ils pourraient représenter des ensembles urbains à part entière. Entre leur conception jusqu'aujourd'hui, ces ensembles résidentiels n'ont cessé de s'adapter et de se compléter vis-à-vis de leur environnement proche et à travers ce processus, d'améliorer leur propre infrastructure. C'est pourquoi les démarcations géographiques ou physiques de ces nouveaux villages sont souvent assez mal définies. Les infrastructures publiques érigées pour les habitants de Xincuns peuvent être difficilement identifiées comme appartenant à telle ou telle zone territoriale, mais vont plutôt s'intégrer au sein de la ville. La propriété des ces logements étant du domaine de l'unité de travail (auquel appartient l'ouvrier occupant le logement) ou de l'État, les occupants sont tous des locataires qui doivent verser un loyer mensuel. Cela implique que ces logements et leurs infrastructures complémentaires sont entretenues par des fonds publics ; ces espaces en dehors des logements privés vont ainsi naturellement voir leur statut modifié vers un caractère public et « urbain ». Ceci est très différent des espaces résidentiels privés d'aujourd'hui, où les espaces en dehors des logements privés ont un caractère public « limité », car ils sont surtout partagés entre les habitants de la résidence. C'est

²⁰⁶ Le Xincun de Cao Yang – le premier Xincun à Shanghai – comprend 162 bâtiments et 1002 foyers. On l'appelle Cao Yang Xincun car il se trouve près de la rue Cao Yang. Après son achèvement en juin 1952, il est partagé entre les ouvriers modèles et les travailleurs pionniers de chaque usine des trois districts Putuo, Zhabei et Changning. Une partie des vieux ouvriers dont les conditions d'habitation étaient difficiles s'ajoutaient aussi à la liste.

pourquoi à l'heure actuelle, même si la plupart des logements jadis publics sont devenus des logements à titre privé lors des réformes du système de propriété privée de l'immobilier, l'ouverture de tous les espaces publics situés à l'intérieur de ces villages nouveaux s'est perpétuée jusqu'à présent.²⁰⁷

Figure 6 : Plan du Xincun de Cao Yang



Source : Google Earth

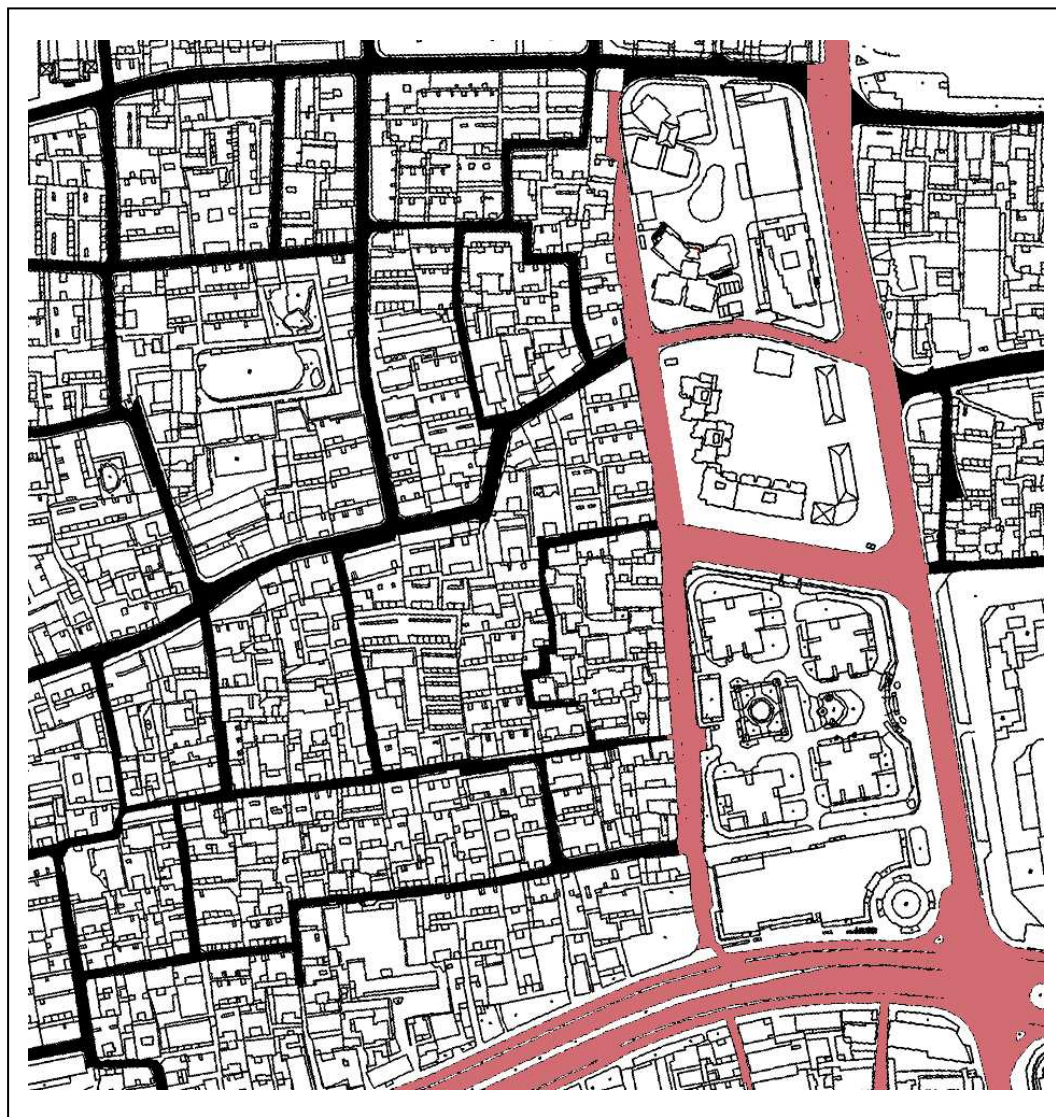
Quand le constructeur est un promoteur immobilier privé comme aujourd'hui, la propriété du logement va être à caractère privé par défaut. Le promoteur va obtenir le

²⁰⁷ Parmi les recherches sur les *Xincun*, voir notamment : Luo Gang, *Space producing and space change: new residential areas of workers in Shanghai and the experience of a socialist city*, Revue académique de l'Université normale de la Chine de l'est, n° 06, 2007

droit d'exploitation foncière d'un terrain pour y construire un projet résidentiel, et les différents éléments de la résidence – infrastructures publiques et espaces communs – vont être l'objet d'investissements privés effectués par le promoteur, par la suite partagés entre les propriétaires acquéreurs de ce projet. Ils sont ensuite gérés par la Gestion de la propriété. Un tel système pourrait être considéré comme un comportement quasiment privatif. C'est pourquoi dans de telles circonstances, l'ensemble résidentiel privé va essayer de préserver son caractère privatif en demeurant renfermé sur lui-même.

À l'heure actuelle, la construction de nouveaux projets résidentiels doit se baser sur le Plan d'urbanisme des rues et des lotissements, et ce qu'il s'agisse de rénovation d'anciens quartiers ou de construction de nouveaux projets résidentiels, les deux doivent suivre le même modèle de développement. Dans la rénovation de quartiers historiques, les petites parcelles de terres qui faisaient jadis partie d'un même lotissement résidentiel, vont être rassemblées en une grande parcelle, puis vont être cédées à un promoteur immobilier pour être conçues comme un projet unique ; tel fût le cas du projet du Sun City Garden : les voies qui communiquaient entre les différentes parcelles au sein d'un même lotissement, en tant que zone tampon entre espace résidentiel et voies publiques urbaines, ont disparu. En tant qu'ensemble résidentiel clos, ces nouvelles résidences privées sont souvent situées face à de grands boulevards extrêmement larges, soulignant l'absence importante d'espaces publics entre ces deux entités. Par exemple, le « Sun City Garden » a son entrée principale sur l'artère urbaine Henan Nan Lu. D'un point de vue objectif, dans ce mode de construction immobilière résidentielle obéissant aux besoins du marché, les promoteurs immobiliers, dans le but d'attirer l'acquéreur potentiel, vont investir davantage dans l'environnement naturel et les infrastructures complémentaires de la résidence. Les habitants, en voyant la densité de la circulation à l'extérieur, vont d'autant préférer rester dans leur résidence calme et confortable, atténuant encore davantage l'interaction entre les habitants de la résidence et la ville.

Figure 7 : La comparaison du tissu urbain ancien et le nouveau tissu urbain de la Vieille Ville, le « Sun City Garden » et son environnement



Source : travaux de l'auteur

Chapitre 8. Projection sur les futures transformations sociales et spatiales de la zone étudiée

Dans le chapitre précédent, j'ai analysé les diverses mutations subtiles qui ont eu lieu au niveau de l'espace urbain au sein de la zone Gujia Lu, lesquelles sont en réalité une manifestation des besoins qu'éprouve la communauté pendant son développement, mais également les étapes d'un processus d'adaptation de l'espace communautaire vis-à-vis des travaux de délogement. J'ai également utilisé l'exemple du projet résidentiel voisin, le « Sun City Garden », pour illustrer les contradictions engendrées avant la déclaration de la zone comme patrimoine historique par le Plan de sauvegarde du quartier historique protégé de la Vieille Ville. Dans ce chapitre, je vais examiner de plus près le processus d'élaboration des projets urbains de rénovation des deux zones étudiées, afin de mieux discerner, dans le contexte actuel de rénovation des quartiers anciens et de gestion de l'urbanisme, quelles sont les transformations futures possibles au niveau des structures sociales et de l'espace urbain.

« La gestion de l'espace est la base du droit social »²⁰⁸. Sous le régime actuel de rénovation de quartiers anciens de Shanghai, la transformation de l'espace urbain et par conséquent, les changements relatifs des structures sociales, sont d'une part régulés par le régime général de gestion de l'urbanisme (reflétant ainsi les stratégies politiques du développement urbain), et dépendent d'autre part directement des desseins du maître d'ouvrage du développement immobilier (le représentant d'un système capitaliste, car relevant d'un processus d'investissement et de profits) : le promoteur immobilier. Or, la nature de tout projet d'urbanisme étant semi-arbitraire,

²⁰⁸ Page 414, Soja E.-W. (2000), *Postmetropolis, Critical studies of cities and regions*, Traduction chinoise, Li Jun (2006), *Hou da dushi, chshi he quyue de pipan xing yanjiu*, Shanghai, Shanghai jiaoyu chubanshe.

les influences possibles que peuvent avoir la population sur l'ensemble des modifications spatiales, y compris les habitants de la zone elle-même qui sont directement concernés, sont excessivement minimales.

1. L'urbanisme, instrument de contrôle de la production de l'espace

Comme l'affirme Lefebvre, au sein de la ville contemporaine, la genèse de l'espace est un processus rationnel et systématique. En Chine, la propriété foncière fait partie du patrimoine de l'État. Elle est l'élément clé qui positionne le pouvoir public au centre de tout processus de la production d'espace urbain. Ainsi, si l'objectif final d'une production d'espace est la capitalisation de rendements financiers, cela signifie que le pouvoir public a une préférence pour ce mode de fonctionnement capitaliste. Pour les divers projets de développement immobilier résidentiels, commerciaux ou administratifs, le gouvernement municipal met à la disposition du marché de développement immobilier un volume de terrain déterminé annuellement, et va, à travers un processus de cession par location de ces terrains, le distribuer à différents promoteurs immobiliers pour la construction et le développement de divers projets urbains. En se basant sur ce système, le gouvernement municipal va employer des règles d'urbanisme pour contrôler l'utilisation et la production de l'espace au sein de la ville, ce qui représente par définition une méthode rationnelle et systématique. Avec le Schéma directeur territorial (villes et villages) comme plan d'aménagement de premier niveau à l'échelle macro, la planification urbaine se décline à différentes échelles :

- Schéma directeur territorial (*chengzhen tixi guihua*, 城镇体系规划) ;
- Schéma directeur de la ville (*chengshi zongti guihua*, 城市总体规划) ;
- Plan d'aménagement d'urbanisme de district (*fenqu guihua*, 分区规划) ;

- Plan détaillé réglementaire (*kongzhixing xiangxi guihua*, 控制性详细规);
- Plan masse (*xiujianxing xiangxi guihua*, 修建性详细规划).

Le Schéma directeur de la ville définit la stratégie de planification sur l'ensemble de la ville. Le « Plan détaillé réglementaire » est élaboré en fonction de cette stratégie générale, et constitue le document de référence pour tout plan de construction urbaine. Ce « plan » couvre l'ensemble du territoire de la ville de Shanghai. Au sein du système de « gouvernement de deux échelons »²⁰⁹, les tâches majeures telles que l'élaboration, l'approbation et la gestion des projets de planification au sein des quartiers protégés, en tant que projets importants, relèvent des compétences du Bureau municipal d'urbanisme de Shanghai.

« Le Plan de sauvegarde du quartier historique protégé de la Vieille Ville de Shanghai » promulgué en novembre 2005 par la Municipalité de Shanghai, a remplacé le « Plan détaillé réglementaire » de ce quartier comme nouveau document de référence en urbanisme sur les quartiers en question. Le Plan de sauvegarde est élaboré en vue de protéger le patrimoine historique et culturel urbain, et va déterminer au sein de chaque lotissement de la ville les bâtiments historiques à conserver, la création d'espaces verts, les voies publiques, la limite en hauteur des constructions, la fonction des terrains (publics), l'attribution des terrains à bâtir, le COS, les places de stationnement, etc. Le Plan de sauvegarde est débattu en session plénière du Comité municipal populaire de Shanghai, approuvé par la municipalité et publié officiellement en tant qu'arrêtés municipaux. Il obtient un statut de décret prioritaire de la Municipalité, ce qui le place au-dessus du « Plan détaillé réglementaire » d'un point de vue législatif – ce dernier est seulement approuvé par le Bureau municipal d'urbanisme. Ainsi, il est évident que les pouvoirs publics accordent la priorité politique aux mesures de protection du patrimoine historique de la ville, attribuant

²⁰⁹ Voir Chapitre 3.

cette légitimité de décrets légaux municipaux au Plan de sauvegarde, insistant sur une gestion sévère des constructions.

Parmi les conditions les plus importantes définitions du Plan de sauvegarde d'un quartier historique protégé, ont trouve celle-ci : « *bâtiment historique à conserver* » (*baoliu lishi jianzhu*, 保留历史建筑), à savoir « *oultre les 'bâtiments historiques à protéger' [wenwu baohu jianzhu, 文物保护单位] définis comme unités de protection du patrimoine culturel dépendantes de divers niveaux d'instance publique [district, municipal, national], selon l'importance historique du bâtiments, cela concerne également les bâtiments historiques caractérisés par un style particulier évident ou d'une valeur historique singulière construits avant 1949, y compris les bâtiments individuels ou les ensembles architecturaux ayant eu un rôle important au sein de ce quartier protégé* ». « *Les bâtiments historiques à conserver ne peuvent être détruit entièrement, et devraient être réhabilités et se voir attribuer de nouvelles fonctions.* »²¹⁰.

Il est intéressant de remarquer ici qu'au sein de ce Plan de sauvegarde et d'aménagement, il existe cette catégorie de « *bâtiments historiques à protéger* ». Définie dès 2003, avant l'attribution de *quartier historique protégé* (*lishi fengmao baohuqu*, 历史风貌保护区) à la Vieille Ville, elle était déjà en vigueur et concerne deux types de bâtiments : le premier est ce qui est communément appelé « *monument historique* », défini selon la « *Loi de protection des biens culturels* » (*wenwu baohu fa*, 文物保护单位), sous la responsabilité du Bureau municipal des biens culturels (*shi wenhua ju*, 市文化局), et concerne, dans le domaine de la protection de l'héritage historique public, des bâtiments dont la valeur historique est exceptionnelle, et sont considérés comme éléments à protéger en priorité. Le deuxième type de bâtiment est connu à Shanghai sous l'appellation de « *bâtiment historique remarquable* » (*youxiu*

²¹⁰ Page 5, « Plan de sauvegarde du quartier historique protégé de la Vieille Ville de Shanghai »

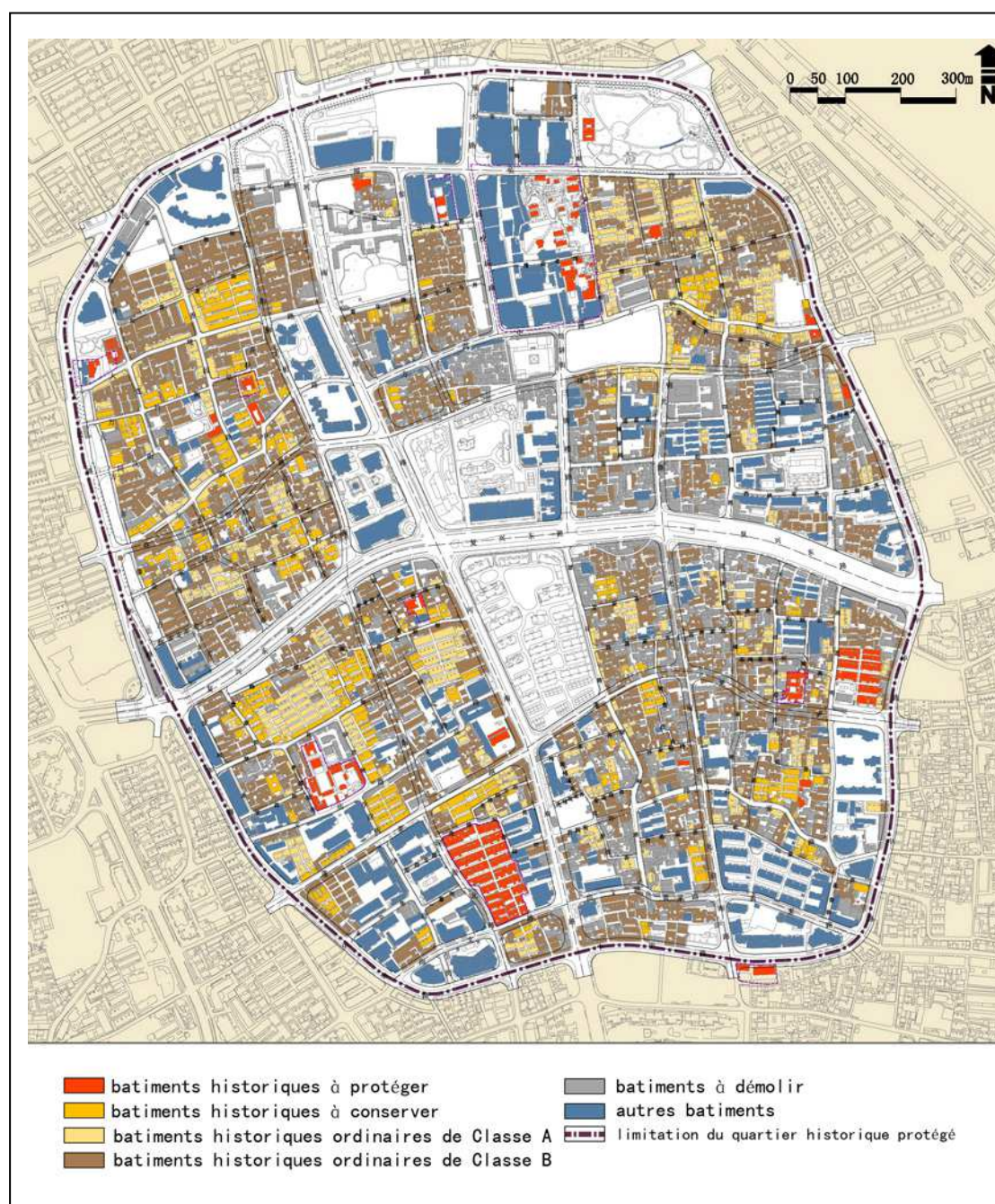
lishi jianzhu, 优秀历史建筑), défini d'après un système de protection local mis en place sous l'autorité du Bureau municipal de l'Urbanisme. De 1989, lors de l'annonce par le Bureau municipal d'urbanisme de la première série de « *bâtiments historiques remarquables* », jusqu'en 2004, avec la nomination des bâtiments de la quatrième série, il existe en tout aujourd'hui 632 sites et bâtiments historiques remarquables à Shanghai. Ces 632 sites, en tant que bâtiments protégés par la législation locale, représentent un chiffre qui, sur une mégalopole dont la superficie du centre-ville dépasse 600 Km², est relativement insignifiant. Ainsi, c'est seulement en érigeant des plans de protection définissant les « *bâtiments historiques à conserver* » qu'il est possible d'augmenter le nombre de bâtiments historiques qui ne peuvent être détruits au sein de la ville.

Une fois qu'un terrain à construire a été mis à la disposition du promoteur immobilier pour débiter les travaux de rénovation urbaine, la protection du « *bâtiment historique à conserver* » devient dès lors une condition préalable à l'ensemble des travaux. Or, mis à part ces sites classés, un grand nombre d'autres bâtiments historiques sont considérés comme « *bâtiments historiques ordinaires* » (*yiban lishi jianzhu*, 一般历史建筑). Même s'ils représentent des ensembles architecturaux constituant du panorama historique du quartier, les régulations urbaines vis-à-vis de ces bâtiments ne sont guère strictes : il est par conséquent permis de détruire ces bâtiments pour en reconstruire d'autres. « *Les bâtiments historiques ordinaires* » sont catégorisés selon deux classes – A et B. « *Concernant les bâtiments historiques ordinaires de Classe A, il est en général interdit de les démolir dans leur intégralité, mais sont autorisées les rénovations pour les réutiliser. Si, selon certaines circonstances particulières, un bâtiment historique ordinaire de Classe A doit être démoli, la reconstruction dudit bâtiment devrait respecter la hauteur initiale, la position physique initiale et le style architectural initial, ainsi que conserver les caractéristiques initiales de la surface bâtie, de la structure architecturale et des autres éléments visuels. Tout chantier de démolition et reconstruction de bâtiment*

historique ordinaire de Classe A devrait au préalable faire un relevé, et le soumettre aux autorités locales d'urbanisme et de gestion foncière.» « Les bâtiments historiques ordinaires de Classe B peuvent être agrandis, rénovés ou démolis pour être reconstruits. Tous travaux d'agrandissement, de rénovations ou de reconstructions devraient être en harmonie avec les caractéristiques visuelles du quartier historique.»²¹¹ En d'autres termes, selon ces deux articles, les deux catégories de Classe A et B des « bâtiments historiques ordinaires » peuvent toutes deux être démolies, même si pour la Classe A, ces bâtiments doivent être reconstruits selon le style des bâtiments initiaux après leur démolition.

²¹¹ Page 6, « Plan de sauvegarde du quartier historique protégé de la Vieille Ville de Shanghai ».

Figure 1 : Catégories de la protection, Plan de sauvegarde du quartier historique protégé de la Vieille Ville



Source : Plan de sauvegarde de la Vieille Ville

La mise en place d'un Plan de sauvegarde stricte sur les « *bâtiments historiques à conserver* » a également pour objectif de pouvoir dégager, au sein du projet de rénovation de la Vieille Ville, un ensemble d'espaces nouveaux destinés à la

construction de bâtiments afin d'attirer les promoteurs immobiliers privés. Cela montre encore une fois que cette planification urbaine sous la responsabilité du pouvoir public, se doit également de s'accommoder avec une logique de capitalisation des investissements privés. Le Plan de sauvegarde va ainsi contrôler le volume total de constructions immobilières au sein du quartier historique protégé : la majorité des terrains au sein de ce type de quartier. Même s'ils comprennent quelques espaces vides pour laisser place à de nouvelles constructions, chaque terrain doit conserver la même superficie de bâtiments construits qu'avant démolition ; le volume des nouvelles constructions ne peut pas dépasser le volume des bâtiments anciens à détruire. La seule exception à cette règle concerne les terrains dont le contrat d'utilisation de terre a été signé avant la mise en place des quartiers historiques protégés en 2003, comme le sont les deux terrains étudiés dans cette thèse. Le volume de constructions nouvelles de ces derniers est défini par le contrat initial d'utilisation des sols.

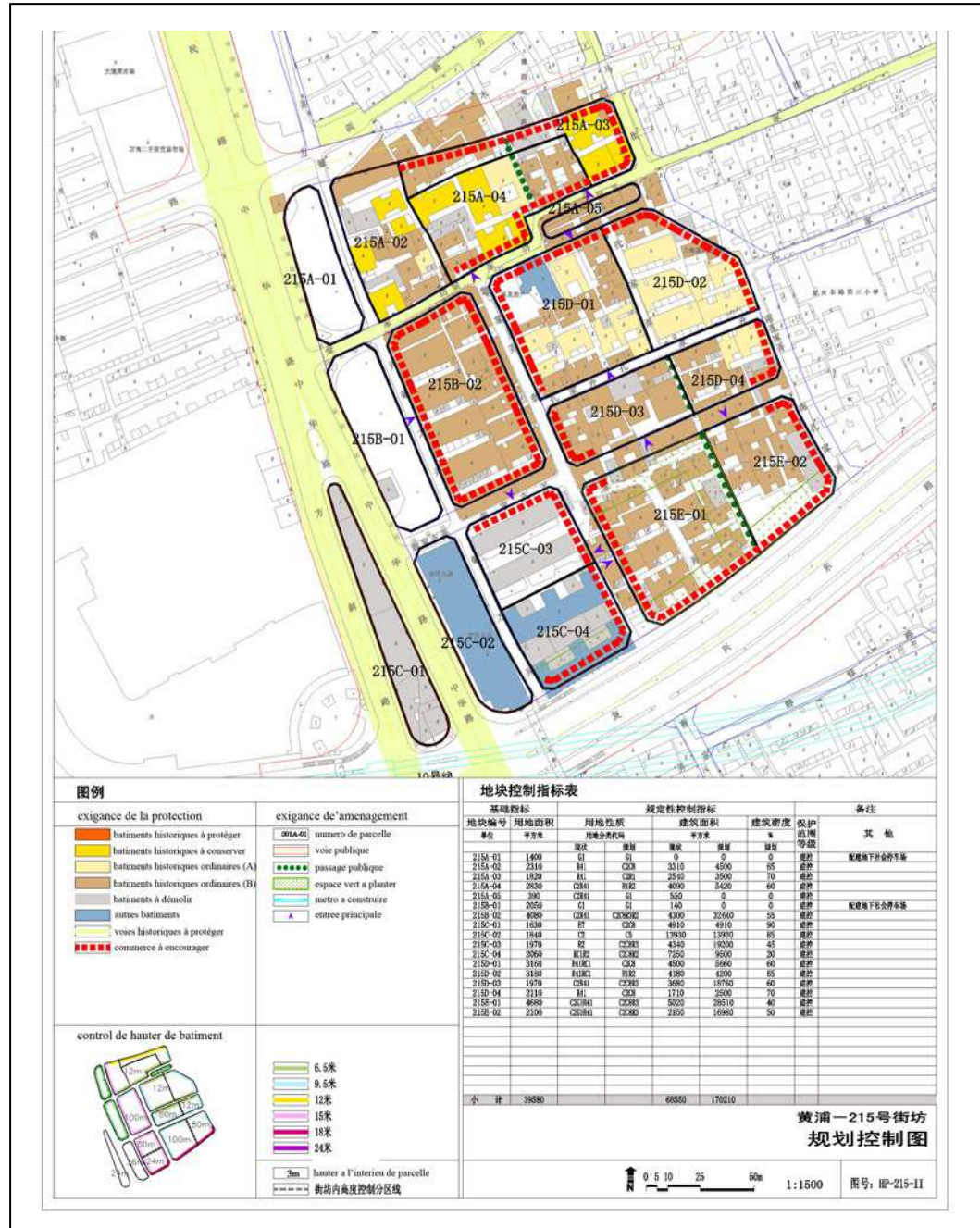
Même si le volume de constructions nouvelles est pour ainsi dire contrôlé, la démolition de la plupart des bâtiments historiques étant autorisée, le Plan de sauvegarde ne peut réellement contrôler que la vue d'ensemble du quartier. Vraisemblablement, même si les nouveaux bâtiments respectent les critères de hauteur, de forme architecturale et de la fonction, les nouveaux bâtiments sont tous susceptibles de modifier le panorama de l'ensemble du quartier, le plus grand facteur étant sans doute la disparition des « vestiges du passé ». Car le Bureau d'urbanisme autorisera les divers projets de construction selon les critères techniques de sélections établis par le Plan de sauvegarde du quartier, et du moment que chacun de ces projets respecte ces critères, les questions esthétiques de taille et de forme architecturale de ces projets ne peuvent constituer des arguments opposables à la demande de permis de construire de ces projets. De ce fait, mettre en œuvre le « Plan de sauvegarde » par le biais du « délogement », et imposer de nouvelles constructions sur la ruine des bâtiments non protégés qui pourtant déterminent la valeur historique du quartier

ancien, sont est en effet des méthodes contraires au « Plan de sauvegarde » qui cherche initialement à conserver le patrimoine urbain. Ces faits sont cependant représentatifs d'une réalité de la rénovation des quartiers anciens à Shanghai.

Par exemple, selon le « Plan de sauvegarde du quartier historique protégé de la Vieille Ville de Shanghai », sur les dix hectares de la zone Gujia Lu (première et deuxième phase du projet), il existe en tout 43 bâtiments classés « *bâtiments historiques à conserver* » sous la protection du Plan, en tout une superficie de 16 130 m². 46 bâtiments sont également classés « *bâtiments historiques ordinaires de Classe A* », sur une superficie de 13 870 m², lesquels selon le plan d'urbanisme peuvent être démolis et reconstruits selon le style architectural authentique. Au sein de ce plan d'urbanisme figure également le « Plan masse du Projet Gujia Lu », dont la grande majorité des bâtiments résulte de reconstructions après démolition d'anciens bâtiments, avec une superficie totale des nouvelles constructions de 220 700 m², représentant 88 % du volume total de l'environnement bâti du Plan. En d'autres termes, sur l'ensemble de la zone Gujia Lu, seulement 12 % du volume total de bâtiments construits sont des bâtiments historiques à conserver ; un pourcentage qui est visiblement insuffisant pour un quartier dit de « *quartier historique protégé* ». D'autre part, afin de réaliser l'objectif défini dans le contrat d'utilisation des terres – un taux d'occupation de 2,5 par mètre carré, le Plan masse a confirmé que les deux îlots de la partie sud du quartier longeant l'artère publique Fuxing Lu (复兴路) seraient des ensembles de immeubles de grande hauteur, la destruction de « *bâtiments historiques ordinaires de Classe B* » laissant place à une concentration d'immeubles modernes. Cela représente une totale incohérence dans cet espace public urbain planifié. Autoriser ainsi la construction d'immeubles de grande hauteur au sein d'un quartier historique protégé paraît véritablement contradictoire. Mais d'un autre point de vue, autoriser la construction de ces immeubles d'habitations est aussi une garantie que la plupart des terrains au centre du quartier protégé seront faits de bâtiments de

faible hauteur. Avec un taux d'occupation de 2,5, cela semble être un compromis raisonnable pour que le projet puisse atteindre ses objectifs.

Figure 2 : La fiche de réglementation de Phase 1 de la zone Gujia Lu ; Plan de sauvegarde du quartier historique protégé de la Vieille Ville



Source : Plan de sauvegarde de la Vieille Ville

Figure 3 : Plan masse du Projet Gujia Lu



Source : Plan masse du Projet Gujia Lu

2. Les professionnels de l'urbanisme : les limites et le monopole technique de ces instruments de *production de l'espace*

2.1. Les lacunes d'une profession mono-disciplinaire face aux multiples facettes des questions urbaines

Quelle que soit la nature du maître d'ouvrage, le gouvernement d'une municipalité qui met en place le Plan détaillé réglementaire d'un quartier, ou un projet financé par un promoteur immobilier privé – le Plan masse d'une résidence sur un terrain spécifique, celui-ci va souvent présumer d'une « *polyvalence surhumaine* » de la part de l'architecte-urbaniste, lequel doit proposer un plan d'aménagement correspondant à tous les critères et conditions relatifs au développement du projet. Ce phénomène est en grande partie propre au caractère « *semi-fermé* » de cette profession d'architecte-urbaniste, ainsi qu'à l'histoire relativement récente de cette profession en soit. Le terme d'« urbanisme » peut être compris selon différents points de vue, comme ceux de la sociologie, de l'économie, des sciences politiques, ou encore de celui de l'architecture. Or, en Chine, dans la nomenclature des disciplines académiques, l'urbanisme fait partie, avec l'architecture, du domaine de l'ingénierie industrielle, les deux disciplines étant étudiées au sein des facultés d'ingénierie civile, avec peu ou pas de relation avec les sciences sociales. Les diplômés des formations en urbanisme reçoivent un diplôme d'« ingénieur », qui, comme les ingénieurs des ponts et chaussées, les ingénieurs structure, les ingénieurs en hydraulique, aurait pour responsabilité de résoudre les problèmes techniques relatifs à la construction des villes. C'est pourquoi en Chine, même s'il est reconnu que les travaux d'urbanisme nécessitent l'implication de plusieurs sciences sociales, la formation en urbanisme reste de facto catégorisée dans le domaine des sciences appliquées. L'évolution de cette discipline et profession a donc considérablement dévié, son exercice se

concentrant surtout sur les questions et moyens techniques et non sur les questions humaines et sociales. Cette tendance a eu une conséquence directe sur la réalisation des plans d'urbanisme qui s'avèrent souvent incomplets ou « *semi-fermés* ». Ce caractère semi-fermé a pour conséquence une connotation de monopole technique de la part de cette profession dans le domaine de la planification urbaine, cela expliquant également les raisons pour lesquelles les maîtres d'ouvrage auront souvent des attentes professionnelles démesurées vis-à-vis des « *maîtres urbanistes* ».

Or, la planification urbaine ne peut s'effectuer sur des bases uniquement techniques, car les questions urbaines sont beaucoup plus complexes. Par conséquent, la profession se résout à un comportement pragmatique, à savoir d'opter pour une solution convenable à défaut d'une meilleure. En réalité, même s'il est question d'impliquer plusieurs disciplines scientifiques et sociales, étant donné l'environnement politique et les conditions imposées par l'économie socialiste chinoise, la mise en place d'une planification urbaine « raisonnable » semble être la solution la plus probable. Les maîtres d'ouvrage semblent d'ailleurs de mieux en mieux comprendre cette question de compromis pragmatique. C'est pourquoi l'entreprise Fuyue, avant de mettre en place l'appel à projets d'aménagement territorial, a d'abord recruté un bureau d'étude pour l'élaboration d'un rapport de faisabilité. Dans ce cas précis, cette équipe du bureau d'étude pourrait être considérée comme l'équipe de recherche sur les éléments socio-économiques au sein de l'étude de planification urbaine. Mais cette équipe établit son travail sur point de vue « marketing », avec l'objectif d'une étude de marché pour fournir au maître d'ouvrage « le positionnement du produit sur le marché », et une définition des « canaux de distributions » possibles. En d'autres termes, leur étude va se pencher sur une question de rentabilité maximale de l'investissement pour le maître d'ouvrage. Le travail de ce type de bureau d'étude a pour interlocuteur principal le promoteur immobilier du projet. Si le maître d'ouvrage est le gouvernement de la municipalité, l'objet de l'étude n'est plus « le positionnement du produit sur le marché », mais

devient « comment augmenter la valeur du foncier », conservant la nature commerciale de l'étude. La nature commerciale de ce type d'étude programmatique en Chine fait que beaucoup d'entités publiques, dans ce type de projet de rénovation de quartier ancien, ne feront que rarement appel à ces bureaux d'études commerciaux, mais mettront plutôt à l'œuvre une autre institution publique qui effectuera les recherches relatives au projet, ou qui se basera sur l'expertise d'un urbaniste. C'est dans de telles circonstances que vont se manifester les limites professionnelles de l'urbaniste dont l'expertise demeure trop technique. Un expert urbaniste diplômé d'une formation universitaire d'ingénieur civil ne peut vraisemblablement répondre à toutes les questions relatives au projet. Mais face aux exigences du maître d'ouvrage, en particulier quand il s'agit d'une entité publique, l'urbaniste ne peut que tenter de répondre aux diverses questions épineuses. Éventuellement, leur professionnalisme va se limiter à leur capacité à répondre aux questions urbaines complexes. Il arrive que les équipes d'urbanistes parviennent à établir un rapport programmatique dit « rapport d'études de faisabilité », qui effleura les questions relatives à l'économie socialiste ou aux politiques conjoncturelles actuelles. Mais étant donné les connaissances limitées acquises au sein de leur profession, le contenu de ces rapports reste superficiel, abordant par exemple des éléments tels que l'histoire de l'architecture, l'esthétisme, le design, les conditions de circulation sur voie publique ou les fonctionnalités de l'espace urbain, etc. Des facteurs tels que l'opinion des habitants du quartier ancien à rénover, les relations entre les groupes sociaux, les caractéristiques de l'économie locale, l'ensemble des facteurs appartenant aux domaines d'études anthropologiques, sociologiques ou économiques, sont en général absents de ces rapports, ou de manière peu approfondie lorsqu'ils sont abordés.

La planification urbaine représente un instrument de contrôle de l'espace urbain. Si son approche se limite seulement à des perspectives matérialistes, il est facile d'en arriver à ces conclusions : même si l'image externe de la ville peut être maîtrisée de cette façon, les commerces locaux vont être tour à tour remplacés par de

grandes chaînes de magasins, et la structure sociale du quartier va à son tour se retrouver bouleversée. Au final, la planification urbaine ne va vraiment pouvoir protéger que la carapace historique de la ville, alors que la fondation même du vieux quartier – sa signification substantielle – va demeurer ignorée, ce quartier historique étant ainsi menacé d’être « normalisé ». Par conséquent, il arrive souvent que les quartiers historiques des villes chinoises, à travers ce processus de rénovation, aient tendance à « s’embourgeoiser » : ce qui à la base ne devrait pas devenir un capital foncier fructifiant, va éventuellement devoir céder à la « machine à profits », en partie à cause d’argumentations établies par des recherches urbaines de manière trop peu convaincantes. De plus, parmi ces travaux de rénovation de quartiers anciens, pouvoir conserver au moins l’apparence externe historique de la ville représente déjà un objectif optimiste, car dans de nombreuses régions urbaines en Chine, il reste toujours quelques autorités locales qui « commercialisent leur ville » et ignorent complètement l’héritage historique local, au détriment duquel vont se développer des projets de rénovation totale de la ville.

2.2. L’interprétation de l’espace selon l’urbaniste et ses limites

Selon Lefebvre, l’urbaniste ou l’architecte sont les « mandataires » de la production de l’espace. Selon leur interprétation personnelle, ils vont d’abord rendre l’apparence de l’espace urbain plus « abstrait », puis à partir de cette abstraction, vont essayer d’effectuer une « régénération de l’espace ». Or, la subjectivité de ce processus, ainsi que les limites de conception de l’espace propres à ce processus, influenceront inévitablement le projet final. Comme l’indique Lefebvre : « Des projets qui paraissent clairs et corrects parce que projections visuelles sur le papier et sur le plan d’un espace truqué au départ. »²¹² Le dessin est un *filtre*. « Donc un filtre,

²¹² Page 12, Henri Lefebvre (2000), *Espace et politique*, 2^{ème} édition, Paris, Éditions Anthropos, traduction chinoise, (2007), *Kongjian yu zhengzhi*, Shanghai renmin chubanshe.

sélectif par rapport à des contenus, éliminant telle ou telle part du 'réel', remplissant à sa manière les lacunes du texte. Circonstance aggravante : ce filtrage va plus loin qu'une spécialisation idéologique ou que l'idéologie d'une spécialité. Il risque d'occulter la demande sociale. »²¹³ « Quel que soit le codage, la lisibilité se paie d'un prix très élevé : la perte d'une partie du message, de l'information ou du contenu... La lisibilité visuelle est encore plus traîtresse et mieux piégée [piégeant] que la lisibilité graphique, celle de l'écriture. Toute lisibilité vient d'une pauvreté : de la redondance. La richesse du texte et de l'espace ne va jamais avec la lisibilité. »²¹⁴

Il faut effectivement avouer que l'urbaniste, dans la conception de son plan d'urbanisme, va très souvent y appliquer sa propre subjectivité. Mais la version d'un plan d'urbanisme ne peut être la seule, de nombreuses autres possibilités peuvent être prises en considération. Si les recherches sociologiques et économiques sur le projet concerné n'ont pas été suffisamment incorporées dans cette proposition, elle n'existera très certainement que sur papier, demeurant réalisable uniquement en apparence. Toutefois, l'urbaniste ne se contentera pas seulement d'esthétisme, n'étant pas juste simple graphiste, il concentre surtout sa réflexion sur la structure de l'espace en tant que support à l'élaboration d'un plan d'urbanisme. Ainsi, le manque de perspectives complémentaires en provenance de disciplines socio-économiques va déterminer le niveau de subjectivité de l'urbaniste dans son interprétation de l'espace, en apposant un « filtre » sur la réalité, comme l'explique Lefebvre.

D'autant plus à l'heure actuelle, où dans le domaine de la planification urbaine chinoise, les maîtres d'ouvrage n'exigent aucune recherche sur le milieu socio-économique des lieux concernés par leurs architectes-urbanistes, allant jusqu'à parfois menotter l'urbaniste, l'empêchant d'émettre des propositions trop osées. Autrement dit, ces maîtres d'ouvrage n'ont guère besoin que d'un beau plan de

²¹³ Page 16, Op. cit.

²¹⁴ Page 18, Op. cit.

construction qu'ils peuvent exposer à loisir, accordant une très faible priorité au véritable contenu derrière le projet : sa réelle faisabilité. Par conséquent, le maître d'ouvrage et l'urbaniste lui-même vont se baser sur les premières ébauches graphiques du projet – « beauté » graphique et apparence innovante du concept – comme critères de sélection principale lors de la première évaluation du plan d'urbanisme. Ce type d'attitude est souvent plus commune de la part des autorités publiques que des promoteurs immobiliers privés, car les projets lancés par ces autorités sont de plus grande envergure – avec des superficies plus importantes. L'objectif de ces projets d'urbanisme est en effet surtout de poser des réglementations pour les projets de constructions à venir, ce qui ne représente pas de lien direct avec la rentabilité économique d'un projet particulier. A contrario, la qualité du plan d'urbanisme va avoir une conséquence directe sur la rentabilité du projet pour un promoteur immobilier, qui accordent donc bien plus d'attention aux différentes étapes de l'élaboration du plan d'urbanisme, rentrant plus en détail dans le contenu réel derrière l'aspect graphique des plans.

La mise en place de réglementations devrait impliquer l'élaboration d'une grande quantité de critères techniques contraignants et d'illustrations explicatives – divers types de schémas d'analyse, de tableaux (*biaoxian tu*, 表现图), d'illustrations par l'exemple, de perspectives, etc. Or, dans l'élaboration du plan d'urbanisme d'un projet public, les schémas explicatifs semblent prendre nettement plus d'importance que le texte correspondant aux critères techniques, lesquels sont pourtant les éléments d'information essentiels de ces réglementations, et engendre une situation contradictoire où l'essentiel est relégué au second plan. Lors de l'appel à projets pour l'élaboration de plan d'aménagement public, les responsables de l'urbanisme que sont les représentants des bureaux d'urbanisme locaux vont jusqu'à conseiller directement aux urbanistes : *« n'écrivez pas autant de texte, car de toute manière nos chefs de bureau ne les liront même pas ; ajoutez-y plus d'illustrations graphiques ou visualisations 3D. Le mieux c'est d'y ajouter une vidéo, ce type de*

présentation plus explicite serait mieux apprécié et compris par nos chefs. » À partir de là, l'urbaniste ne vas pas seulement « filtrer » la réalité afin de présenter un meilleur rendu graphique pour sa proposition, mais va même souvent s'essayer à « remplacer » la réalité, dans le but de séduire les bureaucrates et représentants publics. Cette technique visant l'exploitation d'une quantité excessive d'illustrations et de documents multimédias n'est en réalité pas d'une grande importance, et n'a pas de conséquence directe, car une fois la proposition acceptée par l'autorité publique, le suivi du dossier est effectué selon des critères techniques par le Bureau d'urbanisme. Toutefois, l'urbaniste face au maître d'ouvrage qu'est l'autorité publique, se doit de consacrer beaucoup de temps sur cet aspect de la proposition, sans compter les efforts consacrés à l'élaboration d'un texte éloquent et séduisant. Cela représente beaucoup d'énergie et d'importance sur un aspect purement cosmétique du dossier.

2.3. Le monopole technique détenu par la profession d'urbaniste

Comme nous avons pu le constater dans précédemment, la planification urbaine ne peut résoudre tous les problèmes. Mais l'état des lieux de la profession de planification urbaine chinoise d'aujourd'hui illustre un gouvernement qui exige des architectes-urbanistes de résoudre tous les problèmes. Face aux différentes questions soulevées par les différentes instances publiques, l'urbaniste peut souvent sembler à bout de forces. Ce type de situation arrive lorsque des questions sont soulevées par différentes entités à différents niveaux ; le Bureau d'urbanisme va se soucier du développement du projet immobilier, le Bureau d'aménagement des voies publiques et des transports va vouloir savoir où est la station essence ; le Bureau de protection de l'environnement pourra de son côté se soucier de l'emplacement des toilettes publiques. Les professionnels de l'urbanisme formés en tant qu'ingénieurs civils ne se sentent pas nécessairement capables d'apporter des réponses logiques à toutes ces questions, mais en même temps sont obligés de tenter d'y répondre. Cette confiance

aveugle envers l'urbaniste a engendré une trop grande assurance, qui en s'ajoutant aux limites de ses compétences professionnelles, pourrait générer un phénomène de monopole technique aux fondations fragiles. L'urbaniste pourrait profiter de cette confiance que lui accorde le maître d'ouvrage public, employant des prétextes qui obéissent soi-disant aux « exigences de la planification », pour refuser les suggestions faites par les experts d'autres domaines professionnels.

Par exemple, sous prétexte d'une « protection du patrimoine architectural », l'urbaniste va demander la démolition et la reconstruction de certains bâtiments car ils sont « en contradiction avec la vue historique d'ensemble », le tout sans avoir vraiment exploré davantage les fonctions de ces bâtiments, ni tenté de mieux comprendre l'usage de ces bâtiments par les habitants. Ce type de contradictions apparaît souvent durant le processus de rénovation d'un quartier ancien : un bâtiment d'apparence délabrée s'avère être un lieu important pour le commerce ou pour les activités régulières des habitants du quartier, comme par exemple une maison de thé, un magasin de quartier établi depuis longtemps, ou juste un simple abri public dans la rue, voire une pelouse public. Ces éléments urbains ne sont certes pas d'une valeur particulière du point de vue de leur signification historique et de leur esthétisme architectural ; ils pourraient effectivement être « en contradiction avec la vue historique d'ensemble » du quartier, mais l'importance de leur fonction dans la vie sociale du quartier est toutefois une certitude. Quand l'urbaniste n'adopte qu'une perspective matérielle et superficielle dans l'évaluation de ces éléments urbains, il risque d'effacer ces derniers à jamais. Le processus de planification urbaine ayant une légitimité publique, une fois la décision sur le plan d'urbanisme arrêtée, le processus est irréversible.

En ce qui concerne les autres domaines de recherche spécialisée comme la recherche sur le développement social ou l'économie locale, ils sont d'une part abordés essentiellement d'un point de vue théorique, mais même s'ils étaient

éventuellement pris en compte au sein des politiques d'aménagement, ces mesures politiques aux connotations sociales et économiques resteront majoritairement abstraites. Au plus, ces mesures ne pourraient que préconiser « *le respect des diverses infrastructures qui ont un rapport direct avec la vie quotidienne du quartier* », et ne pourraient pas concrètement devenir des obligations de sauvegarder un abri public ou une pelouse, laissant à l'urbaniste le choix d'interpréter de telles mesures à sa guise. Ce « *monopole technique* » que la profession d'urbaniste a obtenu grâce à la confiance accordée par les maîtres d'ouvrages, ainsi que les défauts académiques hérités par la discipline universitaire, va vraisemblablement affaiblir la cohérence globale de l'espace public dans son ensemble. Comme l'explique Lefebvre : « à chacun son niveau, son échelle d'intervention. Dès lors, le global s'échappe et fuit. Chacun opère sur un espace abstrait, à son niveau, à son échelle, l'architecte dans le micro et l'urbaniste dans le macro. »²¹⁵

Le phénomène est d'autant plus amplifié que les professionnels de l'urbanisme qui sont diplômés des facultés d'ingénieur sont nombreux à exprimer un rejet envers les recherches en sciences sociales, si ce n'est du dédain. Quant au phénomène de « *monopole technique* », ils sont plus que ravis d'accepter ce rôle, voire même de le consolider. À cela s'ajoute la concurrence entre les disciplines abordées ci-dessus, rendant toute coopération entre les différentes expertises impossible à réaliser. Ceci ne peut qu'accentuer cette situation spécifique à la profession d'urbaniste. Mais même si le danger que leur attitude de « *monopole technique* » ignore les réalités sociales semble inévitable, leur situation, actuelle ou dans un futur proche, reste prévisible car elle ne devrait pas connaître de très grands changements. Le monopole technique leur offre en effet un atout considérable et bien visible : le processus de décision sur les plans d'urbanisme se trouve dans un champ assez restreint et gérable où, une fois que

²¹⁵ Page 20, Lefebvre H. (2000), *Espace et politique*, 2eme édition, Paris, Éditions Anthropos. Traduction chinoise, (2007), *Kongjian yu zhengzhi*, Shanghai renmin chubanshe.

les trois parties concernées – responsables publiques, bureaucrates techniques et urbanistes – parviennent à s’entendre sur les premières esquisses du plan d’urbanisme, sa mise en œuvre aurait besoin de peu de temps pour se mettre en marche. Ils peuvent ainsi éviter trop de débats entre de nombreuses entités issues de différentes disciplines, ce qui atténue grandement les obstacles que le gouvernement municipal pourrait rencontrer dans la promotion du Plan d’urbanisme. Nous pouvons encore le constater dans cette rapidité d’exécution avec laquelle les villes chinoises se construisent aujourd’hui : s’il ne s’agit pas du facteur prédominant, il fait tout du moins partie des éléments essentiels.

3. Pratiques des promoteurs immobiliers dans un cadre urbain de rénovation des quartiers anciens

Pendant la mise en œuvre des deux projets étudiés par la présente thèse, les promoteurs immobiliers subissent une pression financière importante due aux coûts élevés induits par le délogement des habitants. De plus, ils connaissent d’importantes contraintes imposées par le Plan de protection de la Vieille Ville.

La planification urbaine, en tant qu’instrument de la gestion de l’espace urbain, du Schéma directeur au Plan détaillé réglementaire, est gérée et contrôlée par le Bureau municipal d’urbanisme attaché au gouvernement municipal. Or, entre le Schéma directeur et le Plan détaillé réglementaire, le travail de conception de l’espace est beaucoup trop « abstrait ». Lorsqu’il s’agit d’éléments concrets tels que la construction des voiries, des places publiques des parcs, voire de bâtiments – le paysage urbain visible au quotidien, un processus d’« interprétation » va traduire le plan d’urbanisme et transformer les données techniques du plan en de véritables espaces bâtis. Ce processus s’accomplit à travers la conception et l’exécution de chaque programme, en prenant appui sur une série de réglementations telles que le

Plan masse individuel, le Règlement du projet architectural et de la construction, ou encore le Règlement du projet de place et de la construction. Or, ce processus se déroule sous le contrôle du promoteur immobilier, et celui-ci joue ainsi le rôle d'exécutant du projet de rénovation, mais également d'« interprète » du Plan de sauvegarde lors d'une rénovation de quartier ancien.

Après avoir signé le contrat d'utilisation des terres avec la municipalité du district, le promoteur immobilier a le droit d'entamer les travaux de construction selon ses propres plans de construction immobilière, sous condition de respecter les réglementations imposées par le Plan de sauvegarde. Son permis de construction accordé par le Bureau municipal d'urbanisme est délivré selon le Plan de sauvegarde du quartier ancien, impliquant ainsi que dans la mesure où le promoteur immobilier respecte les réglementations techniques érigées par ce plan d'urbanisme, le Bureau municipal d'urbanisme n'a aucun droit de regard sur d'autres aspects du plan de développement immobilier – esthétique, cohérence avec la structure sociale du quartier, etc., laissant ainsi au promoteur immobilier le droit d'« interprétation » du Plan de sauvegarde. L'intérêt pour le promoteur immobilier est alors de d'intégrer dans son « interprétation », en se basant sur les conditions imposées par le plan de protection du patrimoine, autant d'éléments qui peuvent maximiser ses profits financiers sur ce projet ; ce comportement découlant directement de la pression financière imposée par les coûts élevés des travaux de délogements. Le mode de construction, le design architectural, la période de construction, tous ces éléments essentiels vont être définis selon cette démarche. Ainsi, le « monopole technique » de l'urbaniste va surtout tenter, avant le début des travaux de construction, de restreindre le champ de critiques et de discussions vis-à-vis du projet de développement immobilier, atténuer l'implication des autres disciplines et de la population concernée, et a au final pour réelle mission de permettre au promoteur immobilier de réaliser ses gains financiers.

3.1. Un budget déficitaire pour les travaux de délogements

Dans les deux projets de rénovation, les coûts imprévisibles liés aux travaux de délogements ont exercé une pression financière considérable sur le promoteur immobilier ; c'est l'obstacle le plus important à la mise en place des projets pour les promoteurs immobiliers. Avec l'achèvement du délogement sur la zone du Projet Xiangyuan Lu, il m'a été possible d'évaluer le budget total consacré à ces délogements durant les années passées, budget qui a largement dépassé le budget prévu initialement.

La première phase du Projet Xiangyuan Lu a délogé 4000 ménages en quatre ans, le budget total de ces travaux est de 4,78 milliards de RMB. Selon le budget annuel sur quatre ans, on peut constater que ce budget a plus que doublé d'une année à l'autre²¹⁶. Sur la dernière période en 2007, le budget moyen consacré à chaque ménage s'élevait à 1,7 millions de RMB²¹⁷. En comparaison, au début des travaux en 2003, le budget moyen par ménage était de 160 000 RMB ; le montant a été multiplié par dix. Pendant cette même période, même si la hausse annuelle du prix de l'immobilier dépassait les 20 % entre 2003 et 2005 à Shanghai, et si par ailleurs le prix moyen de l'immobilier de Shanghai a été multiplié par deux au cours des quatre années de travaux de délogement – de 2003 à 2007, ces chiffres demeurent très loin du décuplement qu'a subi le budget de délogement. Il est cependant difficile de trouver des raisons pour justifier ce phénomène.

En général, des promoteurs immobiliers ont l'habitude de penser que l'augmentation de l'indemnisation au délogement est due à l'augmentation du prix du logement. Cependant, la comparaison de l'évolution de chacun de ces prix – indemnisation au délogement sur le Projet Xiangyuan Lu et augmentation du prix

²¹⁶ Voir « tableau récapitulatif du budget des travaux de délogement du Projet Xiangyuan Lu ; Phase I »

²¹⁷ La surface moyenne d'habitation des ménages de la zone Xiangyuan Lu étant très limitée, les compensations de délogement par ménage sont calculées selon le nombre de personnes par ménage

du logement – démontre qu'ils n'entretiennent aucune relation. Objectivement parlant, l'augmentation du prix du logement n'est qu'un des facteurs de l'augmentation des frais destinés à mobiliser le délogement des habitants. Vu la proportion de deux dixièmes, elle ne peut même pas constituer pas la raison majeure d'une augmentation aussi rapide des frais de délogement. De 2003 à 2007, une série d'événements relatifs à la protection du droit et des intérêts des habitants délogés suscite énormément de critiques sociales. Parmi ces événements, les plus importants sont l'affaire Zhou Zhengyi dans laquelle l'avocat Zheng Enchong protège les droits d'habitants des « *Huit îlots de l'Est* » contre le délogement, l'histoire de la « maison clou » (*Dingzihu*, 钉子户)²¹⁸ à Chongqing suscitant également un grand débat social. Dans ce contexte, la politique exigeant le délogement rapide sur une courte période pour l'Exposition Universelle de Shanghai contribue largement à l'augmentation des frais de délogement. Le plus important facteur de cette hausse dans ce contexte de critiques sociales se situe dans l'absence de mesures législatives stipulant les critères de l'indemnité de délogement. Jusqu'aujourd'hui, le montant de l'indemnité de délogement est toujours défini via négociations entre habitants et promoteurs immobiliers. Sous la montée des critiques sociales, il est inévitable que certains habitants refusent de partir ou exigent des indemnités d'un montant exorbitant. Si les habitants délogés étaient en position défavorable au début des rénovations de quartiers anciens dans les années 1990, ceux d'aujourd'hui commencent progressivement à améliorer la protection de leurs intérêts à l'aide des voix populaires et de mesures juridiques. Il leur arrive même de réussir à résister aux promoteurs immobiliers. En même temps se produisent de nouvelles formes

²¹⁸ *Dingzihu* est une expression décrivant un groupe particulier d'habitants pendant le processus de délogement en Chine. Elle représente des habitants qui refusent de partir et de négocier avec les promoteurs. Ce sont souvent des habitants du quartier à déloger qui habitent ici depuis plusieurs générations, ou des commerçants du quartier. Ils refusent la négociation non seulement parce qu'ils demandent une meilleure compensation, mais aussi car beaucoup d'entre eux n'ont pas d'autres moyens de vivre après avoir quitté leur petit commerce de quartier. Comme les *Dingzihus* restent jusqu'au dernier moment, les conflits entre eux et les promoteurs sont considérables et provoquent des débats publics à propos du délogement. Voir http://fr.wikipedia.org/wiki/Fichier:Chongqing_yangjiaping_2007.jpg

d'injustice, comme certains habitants à déloger exigeant des montants d'indemnité déraisonnables, qui finit par léser les intérêts des premiers habitants délogés. Étant donné que la rénovation des quartiers anciens n'est pas intégrée dans les « programmes publics », il est impossible de déterminer les règles du jeu, de contraindre par des mesures politiques les négociations entre habitants et promoteurs immobiliers.

D'un autre côté, la municipalité de Shanghai et la mairie de chaque district espèrent que les projets de rénovation conduits par des promoteurs immobiliers couvrent de grands morceaux de terrain, ce qui entraîne un nombre gigantesque d'habitants délogés. Pour les Projets Xiangyuan Lu et Gujia Lu, il s'agit respectivement d'environ 3000 à 4000 ménages délogés lors de la première phase uniquement. Dans ce genre de situation, il est inévitable d'inciter à une compétition entre les habitants pour le montant d'indemnité, sans compter l'attitude des promoteurs immobiliers ayant généralement hâte de finir le délogement et d'entrer en phase de construction. Cette conjonction de circonstances oblige pour la plupart du temps les promoteurs immobiliers à céder devant les demandes des habitants à propos de l'indemnité, afin d'avancer le délogement. Dans ce contexte, comme le dit M. Li, du Bureau de médiation de la Vieille Ville, « *dans le délogement actuel règne le désordre, l'absence absolue de règles* ».

Selon le budget global de la première phase du Projet Xiangyuan Lu, la part du budget consacré à l'obtention du terrain à construire représentait 54,7 % du budget de construction, et le coût moyen du délogement au mètre carré (le rapport entre le budget total pour le délogement et la surface totale du projet de construction) est déjà

de 25 000 RMB.²¹⁹ En d'autres termes, le coût moyen du délogement du projet est très proche du prix de l'immobilier neuf situé aux alentours du Projet Xiangyuan Lu.

Qui prendra alors en charge ce budget délogement irrationnel, et non conforme au prix du logement ? En apparence, l'indemnité est payée par le promoteur immobilier à l'habitant, elle fait partie intégrante du capital d'exploitation, et sera finalement prise en charge par l'acheteur du nouveau logement construit. Or, le prix du logement n'augmente pas à la même vitesse que les frais de délogement, ce phénomène pouvant être expliqué par l'intervalle de temps séparant la phase de délogement et l'exécution des travaux de construction. Citons le Projet Xiangyuan Lu à titre d'exemple : le délogement se déroule en quatre ans de 2003 à 2007, pendant lesquels la valeur du terrain augmente progressivement. Compte tenu de l'avancement du projet, la fin des travaux de construction et la mise en marché des nouveaux logements doivent attendre 2010, sans compter le temps de conception et de réalisation. Si le montant de l'indemnité de délogement est décuplé en l'espace de quatre ans, le fait de le répartir sur huit ans – du début du délogement à la fin de construction de nouveaux logements – ne le ferait progresser en réalité que d'un peu plus de trois fois en l'espace de quatre ans. Compte tenu de la proportion du budget de construction sur le budget total et de la réduction des profits du promoteur immobilier, en plus du fait que la rénovation des quartiers anciens est uniquement une petite partie de l'ensemble des projets de nouvelle construction de logement, il semble explicable que le prix moyen d'un logement urbain progresse jusqu'à deux fois pendant quatre ans. Mais cette explication ne peut marcher que sous une condition : le progrès annuel du prix du logement doit toujours être au-delà de 20 %. En réalité, le prix moyen du logement de Shanghai progresse de 25 % en 2007, et de 30 % en 2008. Les « logements de luxe urbains » sont beaucoup appréciés par les investisseurs chinois et

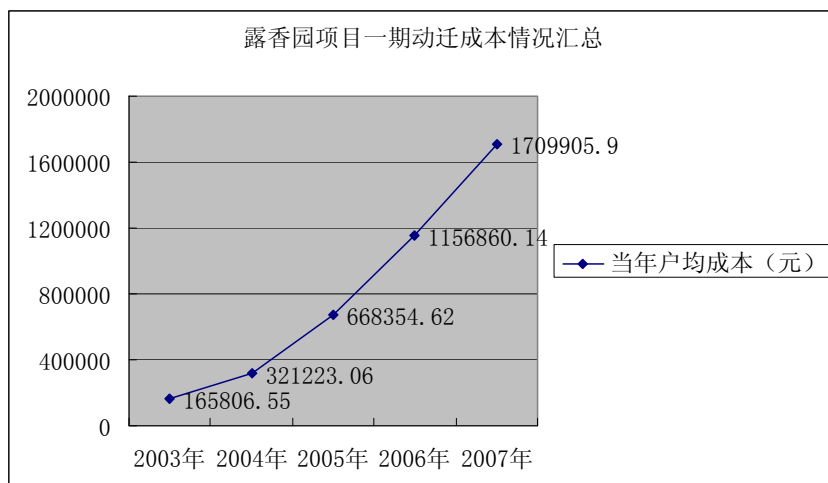
²¹⁹ Entreprise Fuyue, « *Lao chengxiang Xiangyuanlu xiangmu erqi dikuai kaifa moshi yanjiu* » (Recherche sur le mode d'exploitation de la deuxième phase du Projet Xiangyuanlu de la Vieille Ville), rédigé par l'Institut de projets d'urbanisme de l'Université de Tongji, 2009.

étrangers, en octobre 2009, le centre-ville de Shanghai est peuplé de treize nouveaux quartiers d'habitat dont le prix du logement est supérieur à 100 000 RMB / m². Encouragée par le marché et après avoir terminé le délogement de 4000 ménages, l'entreprise Fuyue ne lance pas immédiatement les travaux de construction, mais ne cesse de modifier le projet pour faire de ces logements des « logements de luxe » dont le prix serait supérieur à 100 000 RMB / m², en espérant pouvoir augmenter ses profits au maximum.

L'augmentation annuelle du prix du logement au-delà de 20 % est visiblement insupportable pour les classes moyennes, mais cette vitesse persiste à Shanghai pendant six ans depuis 2003. La population urbaine s'insurgeant contre « l'achat de logement devenus inaccessibles », il nous paraît légitime de mettre en doute le bien-fondé du cycle d'« augmentation du prix du logement – augmentation des frais de délogement – / nouvelle augmentation du prix du logement – re-augmentation des frais de délogement » ; le prix du logement ne peut pas augmenter sans cesse. Actuellement, beaucoup de spécialistes sonnent l'alarme : la rapide augmentation du prix du logement à Pékin et à Shanghai risque de priver le marché d'une marge de manœuvre ; l'autorité locale doit réagir à ces problèmes de prix pour éviter la crise foncière. Afin de satisfaire la demande des classes moyennes, dans le « Projet de construction de logements à Shanghai en 2009 », le Bureau municipal de gestion des ressources du territoire et de l'habitat de Shanghai fixe à 45 % la proportion des logements sociaux dans les ensembles de nouveaux logements à construire. Les besoins en logement des jeunes et des familles à revenus modestes seront satisfaits par la construction d'une dizaine de grands quartiers résidentiels équipés de transports en commun, principalement des logements économiques. « 45 % de logement social » est une proportion sans précédent, elle révèle que l'intervention du gouvernement sur le marché est forte quand il a besoin de promouvoir sa puissance politique. Par cet exemple, on peut constater les raisons pour lesquelles le gouvernement chinois

maintient avec prudence le système de centralisation du pouvoir dans le domaine politique, et favorise en même temps l'économie de marché.

Tableau 1 : Récapitulatif du budget des travaux de délogement du Projet Xiangyuan Lu, première phase ; Coûts relatifs des compensations perçues par ménage



Source : *Entreprise Xiangyuanlu, « Lao chengxiang Xiangyuanlu xiangmu erqi dikuai kaifa moshi yanjiu » (Recherche sur le mode d'exploitation de la deuxième phase du Projet Xiangyuanlu de la Vieille Ville), rédigé par l'Institut de projets d'urbanisme de l'Université de Tongji, 2009.*

3.2. La proposition du promoteur immobilier

3.2.1. Une méthode de conception impliquant démolition et reconstruction

Le contexte actuel de la rénovation de quartiers anciens à Shanghai implique que chaque projet doit suivre une logique commerciale immobilière, dans l'obligation d'obtenir son propre équilibre financier, et ne peut faire appel au budget d'autres projets immobiliers menés par le même promoteur. Les coûts liés aux délogements étant également à la charge du développeur, la pression financière est considérable. Cette base propre au fonctionnement de ce type de projet font que le développeur se doit de rapidement générer des profits en tant que fonds de réinvestissement, l'obligeant ainsi à trouver une stratégie de rentabilité rapide et à vouloir accélérer le développement du projet. Une telle situation va grandement influencer le promoteur

immobilier dans ses décisions vis-à-vis du plan de construction. Dans sa politique de rénovation, ceci va concrètement se traduire par l'accent mis sur la démolition d'un maximum de vieux bâtiments et la construction de nouveaux immeubles d'habitation à vendre ou à louer. Vis-à-vis des conditions imposées par le Plan de sauvegarde, le promoteur immobilier espèrera peu de bâtiments historiques à protéger et que, même s'il y en a, ces bâtiments soient géographiquement regroupés au maximum afin que les nouvelles constructions puissent être érigées avec plus d'ampleur. La plupart des promoteurs immobiliers impliqués dans la rénovation de quartier ancien, n'ignorent pas que ce patrimoine historique pourrait potentiellement générer des profits financiers futurs, bien au contraire : ils savent parfaitement que la rénovation de bâtiments traditionnels historiques pourrait à long terme représenter une valeur économique. Toutefois, subissant la pression financière liée au déroulement du projet, ils vont malgré tout préférer une stratégie plus facile de démolition et de reconstruction ; cela leurs permet de générer rapidement des profits, même s'il est fort possible qu'à long terme, la première stratégie pourrait se révéler économiquement beaucoup plus rentable.

Selon le « Plan de sauvegarde du quartier historique protégé de la Vieille Ville de Shanghai », sur les quatorze hectares de la zone Xiangyuan Lu (première et deuxième phase), seuls 43 bâtiments sont classés « bâtiments historiques à conserver », bénéficiant d'une protection renforcée par le Plan. Selon les données issues du « Plan masse de la première phase du Projet Xiangyuan Lu », les bâtiments à conserver représentent en tout une surface de 19 375 m², ce qui ne représente que 10 % de la surface totale²²⁰. A contrario, le « Plan masse du Projet Gujia Lu » de la zone avoisinante, les bâtiments historiques à conserver représentent 12 % de la surface totale, avec une surface à conserver de 30 095 m². Pour une partie de la ville

²²⁰ Voir « Rapport de présentation du Plan masse de la zone Xiangyuan Lu Phase I », novembre 2008, Institut de projet d'urbanisme de Tongji

qui est désignée comme « quartier historique à protéger », le pourcentage de bâtiments protégés sur ces deux zones est vraisemblablement insuffisant, ceci prouvant que le Plan de sauvegarde ne peut effectivement pas préserver le patrimoine architectural. En réalité, ceci prouve exactement que pour mettre en place des projets de rénovation des quartiers anciens, le gouvernement cède la surface de bâtiment à protéger au promoteur. Parallèlement à la conservation stricte de l'architecture historique remarquable coexiste l'absence de protection règlementaire à l'égard d'une grande surface de l'habitat populaire, fondement des quartiers anciens. Ceci laisse aux promoteurs immobiliers l'occasion de détruire l'ancien pour construire à nouveau.

Figure 4 : Comparaison entre le Plan de sauvegarde et le Plan masse



Source : Plan masse du Projet Gujia Lu

Note : Le Plan masse individuel du promoteur est conforme aux normes du Plan de sauvegarde, c'est le Plan de sauvegarde qui manque de rigueur dans sa réflexion.

Durant l'élaboration du Plan de sauvegarde, de nombreuses divergences d'opinions existent entre des spécialistes et le Bureau d'urbanisme, notamment sur la manière de traiter l'habitat populaire traditionnel, mais de qualité ordinaire, ou sur le problème de protection intégrale ou partielle. Du point de vue des urbanistes et des architectes, la construction doit être strictement contrôlée quand il s'agit des constructions dans des quartiers historiques dont la protection est imposée par la loi. La protection doit prendre en compte l'intégralité du quartier ; plus le nombre des bâtiments à sauvegarder est élevé, meilleur sera le projet. Cependant, du point de vue du Bureau d'urbanisme chargé de la gestion des travaux de construction, le Plan de sauvegarde est considéré comme un nouvel outil de gestion urbaine. Si le Bureau d'urbanisme impose avec force la protection dans les circonstances actuelles – la rénovation des quartiers anciens a besoin de financements des promoteurs immobiliers, ces promoteurs risquent d'y réfléchir à deux fois avant d'entrer dans les quartiers protégés. Bien entendu, il est toujours possible de choisir d'établir des règles de planification strictes en attendant l'arrivée de l'argent. Ces quartiers protégés sont tous situés au centre-ville ; ils sont décrits comme la « mine d'or » de Shanghai. Même si aucun promoteur immobilier n'a l'intention de s'y investir pour l'instant, l'augmentation constante de la valeur du terrain et la diminution du terrain exploitable en centre-ville font qu'il ne sera pas difficile d'attirer des promoteurs immobiliers. Mais le problème est qu'attendre sans rien faire est un renoncement, car c'est le moment ou jamais pour les quartiers anciens d'entreprendre une rénovation : l'infrastructure municipale et la condition sanitaire des bâtiments sont en mauvais état. De plus, pour des projets comme les projets Xiangyuan Lu et Gujia Lu dont le contrat d'exploitation a été signé bien avant l'élaboration du Plan de sauvegarde avec le gouvernement de district, ce dernier est obligé de respecter sa promesse initiale envers les promoteurs immobiliers. Dans le cas contraire, le district serait tenu de les rembourser, mais il ne souhaite pas affronter ce problème supplémentaire. De ce fait, les spécialistes ont fait des compromis dans l'élaboration du Plan de sauvegarde de la

Vieille Ville, en conservant en priorité la trame de la Vieille Ville révélant la logique de formation de l'espace de Shanghai. La protection de l'architecture est passée au second rang. Finalement, le Plan de sauvegarde validé ne met en garde que sur quelques architectures importantes, les autres bâtiments traditionnels plus ordinaires ne bénéficient pas d'une protection stricte ou obligatoire. Libre choix est laissé aux promoteurs de conserver ou détruire ces bâtiments.

Par ailleurs, justement issue du fait que le Plan de sauvegarde est un nouvel outil de gestion urbaine à Shanghai, son efficacité pour contrôler la construction dans le quartier protégé doit être vérifiée dans le temps et par la pratique. Dans quelques années, après l'exécution du Plan de sauvegarde, la conclusion déduite de la pratique sera probablement que ce Plan nécessite des modifications.

Tableau 2 : Données sur la superficie des différents types de bâtiments incorporés dans le Plan masse de la première phase du Projet Xiangyuan Lu

<i>Type d'édifice</i>		<i>Surface bâtie (au m²)</i>	<i>Taux d'occupation (%)</i>
Immeubles d'habitation		152 690	79
dont	Nouveaux immeubles résidentiels	133 315	69
	Bâtiments historiques à protéger et conserver	19 375	10
Édifices commerciaux		29 060	15
Bâtiments scolaires		12 000	6
<i>Superficie totale du plan</i>		<i>193 750</i>	<i>100</i>

Source : Plan masse de la première phase du Projet Xiangyuan Lu

Tableau 3. Augmentation du prix du logement de la ville de Shanghai (1999-2009)



Source : <http://shanghai.anjuke.com>

Même si le Plan de sauvegarde a un effet de contrôle sur le volume total de bâtiments construits, il ne peut vraisemblablement que détenir un pouvoir de contrôle limité sur le paysage urbain historique du quartier. En effet, en respectant les critères de hauteur de construction, les nouveaux bâtiments peuvent se permettre de varier autant dans leurs formes architecturales que dans leur volume, et surtout, risquent d'effacer à jamais « les vestiges du passé ». La stratégie de démolition-reconstruction, dont l'objectif est de maximiser le plus rapidement possible le rendement financier du projet, va ainsi procéder à un remplacement total de l'espace urbain historique, ce qui représente un phénomène très dangereux dans la transformation de l'espace urbain. L'espace urbain historique pourrait en effet perdre ainsi sa raison d'être essentielle : *la complexité* de son caractère. Le plus grand charme des quartiers historiques de la ville n'est pas dans sa beauté esthétique, mais plutôt dans son enracinement dans le temps. Après des centaines d'années de délogement géographique, le temps a laissé ses traces dans chaque recoin des quartiers historiques. Par exemple, dans la Vieille Ville, la succession de conflits armés sur son histoire a engendré des logements habituellement construits d'une manière très simple ; l'ancien habitat populaire

ordinaire qui est parvenu jusqu'à nous est avant tout appréciable de par ces formes simples ou sa vétusté. Or les rues dont le tracé remonte à plusieurs dizaines, voire une centaine d'années – en tant que ville jeune, le patrimoine architectural de Shanghai datant de plusieurs dizaines d'années est déjà rare et précieux, témoignent de différents épisodes de l'histoire de cette ville depuis l'époque de la colonisation, jusqu'à l'ère de la métropole commerciale et financière, en passant par la période des communes populaires. Chaque période y a laissé sa propre empreinte, telle que les maisons particulières avant l'époque de colonisation, l'église et les Lilongs à l'époque de colonisation, les ateliers de quartier durant la période des communes, les appartements et les temples restaurés de nos jours. Ces traces de différentes périodes coexistent dans un même quartier, et dotent cette ville d'une riche valeur intrinsèque. Prenons comme exemple la rue Fangbang Zhong Lu, nous y trouvons non seulement de vieilles agences de pompes funèbres, mais aussi des boutiques alimentaires de toutes sortes issues de la population migrante, ou encore l'agence immobilière la plus moderne. Grâce à la richesse intrinsèque de tout ce qui forme le charme singulier de la Vieille Ville, celle-ci réussit à se distinguer des autres quartiers de Shanghai, mais cette richesse ne s'est pas développée en un jour.

« Dans la ville [ancienne], le temps est devenu visible, et de manière plus générale tout comme la complexité de la société et de la vie matérielle, il s'agit ici de la complexité de l'histoire qui va éduquer la vie sentimentale des êtres humains. » (Mumford) Or, le système qui démolit pour reconstruire, même s'il tente de rebâtir les immeubles historiques selon leur forme initiale, va assurément être destructeur. Il fait perdre à la Vieille Ville sa présence temporelle et son charme. En fin de compte, elle ne se distingue plus des quartiers ordinaires. Comme l'affirme Bender, c'est la création d'une « imitation de culture urbaine ». Par ce processus, c'est la dilution de la sécurité de la ville, son ordre, sa simplicité. *« Elle exige pourtant peu [la ville ancienne], et elle donne également peu [...] Encourager la dilution de la ville [ancienne] est vraiment refuser le présent que nous offre l'histoire, y compris refuser*

que les hommes vivent dans l'harmonie de leur voisinage, refuser les activités ensemble, refuser d'entrer dans l'inconnu et l'avouer, de refuser le risque de comprendre, et refuser l'émotion extrême de la créativité, et ainsi diluer le bonheur simple de la ville [...] C'est aussi une idéologie qui ne jure que par la consommation, et qui a abandonné la vraie créativité. »²²¹ « La ville diluée n'a plus d'âge, elle peut appartenir à n'importe quelle époque, n'importe quel lieu, elle ne devient plus le véhicule de passation de la culture, elle n'indique plus la direction au passé, et n'essaye pas non plus de bâtir un présent pour ses habitants. » (Mumford)

3.2.2. La « gentrification » de la clientèle ; vers un aménagement de l'espace à la « gated communities »

- Client cible aristocratisé

Afin de maximiser rapidement son rendement, le promoteur immobilier va répandre cette pratique de démolition-reconstruction, mais va également vouloir que le prix de son produit immobilier soit le plus élevé possible (attention à la nuance ici entre « prix » et « valeur »). Ainsi, pendant la phase préalable à la réalisation, le développeur dépensera une énergie non négligeable à contracter un bureau de programmation, ceci afin d'établir un rapport d'évaluation de la rentabilité future, et d'adopter la stratégie adéquate pour maximiser ses profits. La question essentielle de ce travail d'évaluation est de savoir comment, selon les critères et conditions imposés par le Plan de sauvegarde, analyser plus en détails les fonctions urbaines (du projet immobilier), afin de pouvoir mieux définir les acheteurs et locataires potentiels du produit immobilier, et ainsi mieux cibler le statut social de ces derniers. L'entreprise Fuyue a par exemple posé une question très directe à son bureau de programmation : dans un voisinage où le prix moyen de vente de l'immobilier neuf est de 30 000 RMB / m² : « comment faire pour que le futur prix de vente du projet

²²¹ Page 324, Bender T. (2001), *The unfinished city, New York and the metropolitan idea*, New York, The New Press.

immobilier de la zone Xiangyuan Lu puisse atteindre les 100 000 RMB / m² ? »

« Nous souhaitons bâtir un ensemble immobilier de très grand standing, mais pour cela, il nous faut réfléchir à la motivation de l'acheteur pour pouvoir le convaincre de venir acheter ici plutôt que dans le quartier de Xintiandi ou de Huashan Lu.²²² Selon nos conditions actuelles, avec un environnement extérieur disparate, et où il existe peu de facteurs pouvant contribuer à hausser le prix de notre produit immobilier, il nous faut ajouter de l'encre à notre propre projet, créer notre propre point d'attraction. C'est pour cette raison que j'exige que le bureau de programmation puisse répondre à cette question centrale, laquelle est d'ailleurs la clé essentielle de notre réussite ou de notre échec. Si nous ne parvenons pas à répondre à cette question, il n'est même plus la peine de parler du reste. » Comme l'avoue ici le directeur du projet Xiangyuan Lu, « le reste » signifiant ici l'ensemble des autres questions telles que l'utilisation du patrimoine historique préservé, l'esthétique architecturale, l'effet visuel de l'espace urbain, ou la structure sociale de la population concernée. Visiblement, ces questions ne sont pas des plus importantes pour le promoteur immobilier, pour qui l'objectif prioritaire est celui de la rentabilité.

Le coût du délogement au sein de la Vieille Ville , de plus en plus élevé, pousse le promoteur immobilier à mettre la barre de plus en plus haute quant à la valeur du futur produit immobilier. Même si ce coût lié au délogement augmente sans cesse, le développeur pourra toujours réaliser des gains avec ce projet de rénovation de quartiers anciens, mais les gains potentiels actuels sont nettement plus faibles que ceux des années précédentes. Le développeur ne souhaite pas que le niveau de ses gains diminue par rapport à ses attentes, cela justifiant sa volonté de choisir la voie de la « gentrification » pour les nouveaux habitants de ce projet de rénovation d'un quartier ancien. Toutefois, même si l'entreprise Fuyue exige du bureau de programmation de pouvoir répondre au problème d'un « prix futur de l'immobilier

²²² Les deux quartiers où se concentrent les résidences de haute standing de Shanghai.

pouvant atteindre pour ce projet les 100 000 RMB / m² », cela reste un objectif idéal. En réalité, de manière interne l'entreprise Fuyue ne s'est pas fixée un objectif aussi élevé : selon l'évaluation financière des gains potentiels établie par ses soins, l'objectif serait d'atteindre une fourchette de 45 000 à 60 000 RMB / m², ce qui représente un objectif bien plus réaliste que celui imposé au bureau de programmation.

Le processus de « gentrification » de la population consiste tout d'abord à mettre en place une transformation complète de la population résidentielle du quartier. Dans l'objectif d'obtenir un futur prix immobilier élevé, et ce quelle que soit la manière dont le projet de design architectural se présente, les clients qui pourraient potentiellement acquérir ces nouvelles habitations devraient inévitablement appartenir à des groupes sociaux aux salaires élevés. Actuellement, comme je l'avais observé dans la zone Gujia Lu, un quartier ancien tel que celui de la Vieille Ville a pour principaux résidents des populations locales à bas revenus et des populations migrantes. Ainsi, réaliser un processus de gentrification signifie, pour les promoteurs immobiliers, qu'il faut d'abord procéder à une stratégie de délogement des résidents initiaux. La mise en œuvre d'un tel projet de rénovation de quartier ancien signifie aussi une totale transformation de la structure sociale de ses résidents. Ce processus de gentrification va vraisemblablement transformer cette zone en « *gated communities* », la séparant ainsi complètement du reste de la communauté d'un point de vue des mutations de l'espace urbain, créant un fossé social, à moins que le Plan de sauvegarde ne mentionne explicitement l'aménagement des zones publiques piétonnes.

- Orientation de *gated communities*

« *Gated communities* est un terme américain qui désigne des 'quartiers dont l'accès est contrôlé, [...]et dans lequel l'espace public (rues, trottoirs, parcs, terrains de

jeu...) est privatisé'. L'accès en est permis aux résidents et à leurs invités. »²²³
« Environ 8 millions d'Américains y résidaient au milieu des années 90. Phénomène immobilier initialement réservé à des retraités fortunés, ces quartiers résidentiels enclos font désormais des adeptes au sein des classes moyennes actives. On en trouve même dans les zones défavorisées des grandes métropoles des États-Unis »²²⁴ « Les principales logiques d'enfermement résidentiel sont la sécurisation, la recherche de l'entre-soi et le pouvoir politique de ces résidences. Certaines *gated communities* aux USA ont fait sécession avec leurs municipalités, en créant leur propre ville privée afin de fournir les meilleurs services publics à leurs résidents. »²²⁵ Les *gated communities* sont ainsi des quartiers fermés de murs, surveillés, et dont les habitants sont cooptés. On est évidemment ici aux antipodes de la mixité sociale.

Les *Gated communities* ne représentent pas une chose nouvelle dans la construction des logements urbains en Chine. En réalité, la plupart des quartiers résidentiels commercialisés sont construits d'une manière fermée et entourée d'une enceinte avec un poste de gardien à l'entrée. Les visiteurs sont contrôlés et interrogés par le gardien, et dans certaines circonstances, les habitants du quartier qui reçoivent des visites doivent signer la liste des visiteurs contrôlés. C'est une habitude de gestion de quartier, elle provient probablement de la tradition des palais impériaux, plus tard traduite à plus petite échelle par les jardins traditionnels chinois dont l'organisation est gérée au sein d'un univers clos et divisé en quartiers hiérarchisés. Plus récemment elle trouve ses origines dans le contrôle de sécurité des quartiers d'habitat sous le régime de l'« Unité » (*Danwei*, 单位); la société nationale. À l'époque de l'économie planifiée, c'est chaque « Unité » qui s'occupait individuellement de la construction et de la distribution des logements à ses employés. Lorsque le nombre

²²³ Voir : [en ligne] fr.wikipedia.org/wiki/Gated_communities

²²⁴ Op. cit.

²²⁵ Op. cit.

d'employés était limité, leur logement se trouvait en général dans la même parcelle que les bâtiments de bureau. Par conséquent, les quartiers de logement des employés bénéficiaient du même contrôle de sécurité que les quartiers dédiés au travail. À l'heure de la marchandisation des logements, le contrôle à l'entrée persiste à vouloir assurer la sécurité des habitants du quartier ; implanter une enceinte et un poste de garde à l'entrée du quartier d'habitat est entré dans les conventions. Dans la rénovation des quartiers de *Xincun* et de *Lilong*, une grille et un poste de garde sont imposés à l'entrée du quartier. Cette manière de procéder vise à assurer la sécurité des habitants d'une part, et fait référence à un territoire privé d'autre part. Un problème méritant d'être discuté est le suivant : quand fermer le quartier par une enceinte devient un mode de construction standard du logement urbain, convient-il à tous les quartiers de la ville ? Pour un quartier comme la Vieille Ville dont les voies, petites et grandes, s'entremêlent et caractérisent l'espace, faut-il réfléchir à un mode de construction alternatif ?

Dans ce sens, en tant que point d'appui de validation des projets de construction, le Plan de sauvegarde doit contrôler strictement la gestion des voies piétonnières publiques. Mais dans le « Plan de sauvegarde des quartiers historiques de la Vieille Ville », la protection des voies piétonnières publiques est seulement « recommandée », non « obligatoire », contrairement à la protection obligatoire de l'architecture historique. Autrement dit, pour le promoteur immobilier qui entreprend la construction, l'aménagement des « voies piétonnières publiques » n'est pas obligatoire. Le Plan de sauvegarde n'a pas imposé l'aménagement de la voirie piétonnière publique, parce que d'une part la surface des parcelles dans la Vieille Ville est très restreinte (pour la plupart inférieures à un hectare, et cernées de rues), d'autre part, afin de favoriser la participation des promoteurs immobiliers à la rénovation des quartiers anciens, il est nécessaire d'éviter l'émiettement des parcelles pour garantir la commodité des travaux des nouvelles constructions. En raison de l'absence de critères exhaustifs dans le Plan de sauvegarde, il est fort probable que les promoteurs

immobiliers construisent des quartiers fermés qui coupent par conséquent la liaison des parcelles avec les rues environnantes réalisée autrefois par la « marche ». L'analyse sur la trame urbaine de la Vieille Ville démontre que plusieurs voies piétonnières existent dans des parcelles et permettent une liaison avec l'extérieur. Par exemple, la parcelle 211B-02 du Projet Xiangyuan Lu mesure seulement 6140 m², mais possède deux voies piétonnières du nord au sud et trois voies piétonnières de l'est à l'ouest.

Répondant à l'appel d'offre de l'entreprise Fuyue pour le Plan masse, l'agence française Antoine Grumbach propose un plan reposant sur le concept de « quartier ouvert » qui se réfère à la trame urbaine traditionnelle. Dans ce plan, les trois parcelles du quartier sont reliées par une grande voie piétonnière, ceci anime la vie urbaine à l'intérieur des parcelles, ainsi paraît naturelle la liaison de l'espace interne des parcelles avec la voirie externe. Mais cette proposition n'a pas été adoptée par l'entreprise Fuyue, car elle pense que la qualité perçue sera moindre une fois que l'accès libre au quartier sera établi. Comme un des rares traits particuliers de l'espace du centre-ville, « la commodité de la circulation à pieds » n'est non seulement pas envisagée, mais au contraire considérée comme un défaut nuisible à la « haute qualité » du logement, que ce soit d'un point de vue du promoteur immobilier ou du bureau de programmation, seul le quartier fermé, entouré de grilles avec son gardien est considéré comme « haut de gamme ».

Cette séparation instaurée, caractéristique des *gated communities*, sert-elle uniquement à protéger la sécurité des nouveaux habitants ? En réalité, l'écart social important entre les deux populations ne peut qu'inspirer un sentiment d'insécurité, alors qu'il n'y a pas vraiment de risque réel pour la sécurité civile. « *Le rapport entre la sécurité civile et individuelle est loin d'être plus important que le rapport entre les habitants et la volonté des strates sociales bourgeoises à se distancer du reste de la société. Ce type de prise de distance se reflète dans l'habitat, le travail, le mode de*

*consommation et le mode de transport, permettant à un groupe de pouvoir se différencier et se séparer complètement des individus et groupes d'individus considérés comme 'agaçants', voire du reste de la société en général. »*²²⁶ À propos de cette tendance, de nombreux chercheurs en urbanisme considèrent que « *l'une des plus grandes caractéristiques de l'espace urbain post-moderne est sa tendance à ériger des gated communities* »²²⁷, « *l'espace public urbain traditionnel est un constant processus de privatisation et de singularisation [...] l'espace public urbain actuel semble être de plus en plus aménagé en différentes parts destinées à différents groupes de population. Une fois que ces populations spécifiques occupent ces parts, elles vont dès lors éliminer les autres parts de l'espace urbain. »*²²⁸ « *Il n'y a pas d'autres lieux que le centre-ville pour refléter visuellement la tendance à l'insularisation interne et la tendance vers une occupation autoritaire de l'espace. »*

À partir de la définition fournie par l'entreprise Fuyue sur l'appellation « résidences de haut standing à prix élevés » pour ce quartier, les propositions faites par trois agences étrangères, y compris l'agence Antoine Grumbach, ne sont pas approuvées. Ces agences ont en effet toutes préconisé le concept de « quartier ouvert » dans leurs propositions. Lors du dernier appel à propositions du projet de Plan masse en 2008, le projet retenu par l'entreprise Fuyue prônait un concept dénommé « *retour à un mode résidentiel privé oriental* ». Le projet affirmait qu'avec une clientèle ciblée de grand standing, l'élaboration du projet d'aménagement devrait débiter par une réflexion sur la façon dont cette clientèle de haut standing évalue ses besoins vis-à-vis d'une résidence située dans la Vieille Ville. Selon le concepteur, l'environnement autour de la zone étant disparate, ces clients de haut standing n'attribueraient pas ces logements comme logements permanents, mais plutôt comme

²²⁶ Page 402, Soja E.-W. (2000), *Postmetropolis, Critical studies of cities and regions*, Traduction chinoise, Li Jun (2006), *Hou da dushi, chshi he quyue de pipan xing yanjiu*, Shanghai, Shanghai jiaoyu chubanshe.

²²⁷ Page 103, Jin Dong, Xie Qian (2005), « The urban condition: space, community, and self in the contemporary metropolis », traduction chinoise, Pékin, Zhongguo shuili chubanshe.

²²⁸ Page 97, Op. cit.

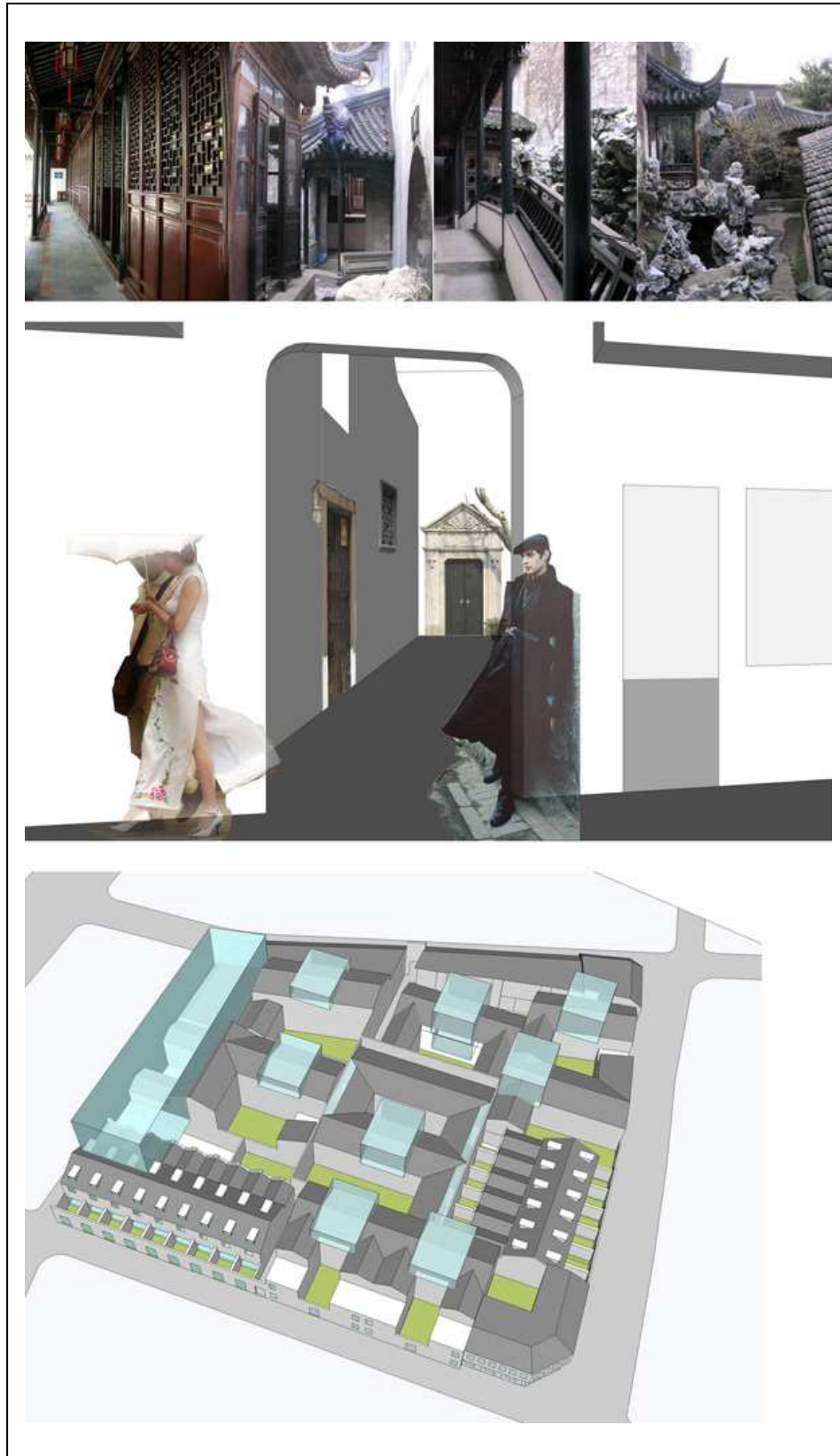
résidences secondaires pour y héberger des amis et partenaires commerciaux, comme appartements d'accueil. C'est pourquoi l'élaboration de ce complexe résidentiel ne devrait pas seulement se baser sur l'idée d'une résidence d'habitation, mais surtout d'un lieu d'accueil et d'échanges occasionnels.

Il a donc été question de mettre en œuvre le concept d'« îlot ouvert » dans les séries précédentes d'appels à propositions. Or, même si l'idée de mettre en place des rues piétonnes rejoint la caractéristique traditionnelle de la Vieille Ville, ce concept d'îlot urbain ouvert ne peut certainement pas être apprécié par une clientèle de grand standing, laquelle préférera un environnement de résidence privée avec éventuellement une touche « orientale ». Cette génération actuelle de nouveaux riches chinois, dispose d'une richesse qui n'a pas été accumulée et héritée à travers les générations. Elle est donc intrinsèquement différente des riches aristocrates chinois de la Chine traditionnelle qui, eux, ont grandi dans de grandes résidences à cours centrales occupées par des familles nombreuses. Leur richesse vient surtout d'une fortune commerciale personnelle gagnée par un dur labeur, chacun ayant sa propre histoire du développement et d'accumulation de capitaux, en contribution au développement économique légendaire de la Chine contemporaine. Ils souhaitent toutefois tous profondément mener l'existence communautaire traditionnelle des aristocrates d'antan. Un mode de vie épanouissant et distingué dont même leurs ancêtres pourraient être fiers, où ils pourraient accueillir leurs amis dans une grande propriété, ou même convier une troupe de théâtre pour divertir leurs invités. Ainsi, la référence à la résidence traditionnelle communautaire des grandes familles révèle une aspiration identitaire, reflétant de quelle manière l'identité sociale est représentée dans l'imaginaire traditionnel chinois. Et la Vieille Ville étant le quartier d'origine de Shanghai, l'unique territoire, au centre de Shanghai, à réunir parfaitement les caractéristiques traditionnelles urbaines chinoises, elle demeure le lieu le plus propice à la construction de résidences privées « orientales ». D'autant plus que d'un point de vue historique, avant l'ouverture de la Concession, c'était précisément ici que se

concentraient les résidences privées traditionnelles des grandes familles chinoises. Le nom du quartier « *Jardin du parfum de la Rosée matinale* » (*Lu Xiang Yuan*, 露香园), a pour origine le jardin privé résidentiel qu'avait bâti le clan Gu sur ce même lieu pendant la dynastie Ming. Tandis que pour la clientèle étrangère, l'appellation de « résidence traditionnelle chinoise » devient pour sa part un synonyme de choix de résidence « à la mode ».

Le projet du Plan masse devrait au départ se baser sur les conditions techniques imposées par le Plan de sauvegarde de la Vieille Ville. Mais si nous examinons les caractéristiques du projet qui a été retenu par le promoteur immobilier, ce dernier semble avoir le dos tourné à l'objectif de conservation du patrimoine du quartier historique. Ce projet a non seulement supprimé l'idée d'aménagement spatial de l'îlot urbain ouvert, mais il a d'autant plus planifié l'espace urbain en fonction d'un concept de « résidence privée orientale ». Ce concept va diviser les espaces en différentes entités n'ayant rien à voir entre elles, et s'isole complètement de la ville elle-même. L'espace privé du *gated community* va dès lors remplacer le réseaux de rues enchevêtrées, faisant de l'occupation de l'espace un droit privilégié, et en imposant une population-cible de « nouveaux bourgeois » qui va grandement *appauvrir* la structure sociale de la population résidente actuelle.

Figure 5 : Concept du « retour à un mode résidentiel privé oriental »



Source : Concours d'architecture organisé par l'entreprise Fuyue

3.2.3. Le début de l'exploitation du projet de construction d'immeubles d'habitations de grande hauteur le long des grands axes publics

La superficie totale de la zone Xiangyuan Lu ou Gujia Lu est de plus de dix hectares, d'où la nécessité d'une exploitation en plusieurs phases. Du point de vue du promoteur immobilier, l'alternance de ces phases d'exploitations, et inévitablement, les mutations spatiales qui auront lieu lors de ces différentes phases, va en même temps représenter une période d'attente de l'arrivée des ressources financières, suite à la vente des habitations construites. Dans le cadre actuel de rénovation des quartiers anciens de Shanghai, l'investissement considérable déboursé au départ par les développeurs immobiliers fait que les constructions doivent être effectuées le plus rapidement possible pour être rentables au plus vite, ceci afin d'alimenter les prochaines phases de réinvestissement. Il faut souligner que les arrêtés municipaux d'urbanisme autorisent ces deux projets à réaliser le taux d'occupation établis dans leurs contrats d'utilisation des terres en 2003. C'est pourquoi les terrains situés le long des grands axes urbains au sein des deux zones sont ceux où ont été construits des immeubles résidentiels élevés. Pour assurer des rentrées financières aussi tôt que possible. Les deux promoteurs immobiliers ont donc entamé l'exploitation de ces terrains pour des immeubles de grande hauteur lors de la première phase de leur projet.

L'entreprise Fuyue ayant déjà accompli la première phase de délogement de 4000 ménages, le terrain est donc désormais à sa disposition, ce qui lui permet de contrôler la cadence du projet d'exploitation. D'une part, l'entreprise a entamé les constructions de la zone d'immeubles à grande hauteur le long des grands axes, et se prépare d'autre part à l'application du plan d'urbanisme des terrains d'habitations basses situés à l'intérieur de la zone. Comme la première phase permet de garantir un revenu assuré, l'entreprise prend très au sérieux le plan de construction de la zone

basse, ayant lancé au total cinq appels à propositions de 2004 à 2008 sans pour autant s'être décidé jusqu'aujourd'hui. Le « Plan de sauvegarde du quartier historique protégé de la Vieille Ville de Shanghai » avait justement autorisé la construction d'une zone de bâtiments élevés, afin de permettre au promoteur immobilier d'atteindre le taux d'occupation au mètre carré élevé stipulé dans les contrats d'utilisation des terres. Ainsi, en autorisant que se concentrent des surfaces importantes d'habitations dans cette zone de bâtiments élevés, le Plan de sauvegarde peut d'un autre côté conserver une densité résidentielle de la zone basse qui comprend de nombreux bâtiments historiques. Le Bureau municipal d'urbanisme ayant manifesté une attention particulière à ce projet, il est évident que l'élément central est cette zone basse, dont les caractéristiques architecturales et leurs fonctions vont refléter l'image générale du projet.

Même si les bâtiments élevés le long des boulevards vont surtout avoir une fonction de paravent entre la zone et le reste de la ville, ils ne constituent pas l'élément principal du projet, pas plus qu'ils ne représentent l'image principale de la zone. Selon le promoteur immobilier, la zone d'immeubles de grande hauteur implique un mode de construction relativement simple, d'autant plus qu'entamer des constructions de bâtiments bas au cœur du quartier historique protégé demeure une exception sans beaucoup de précédents dont le résultat architectural final demeure imprévisible.

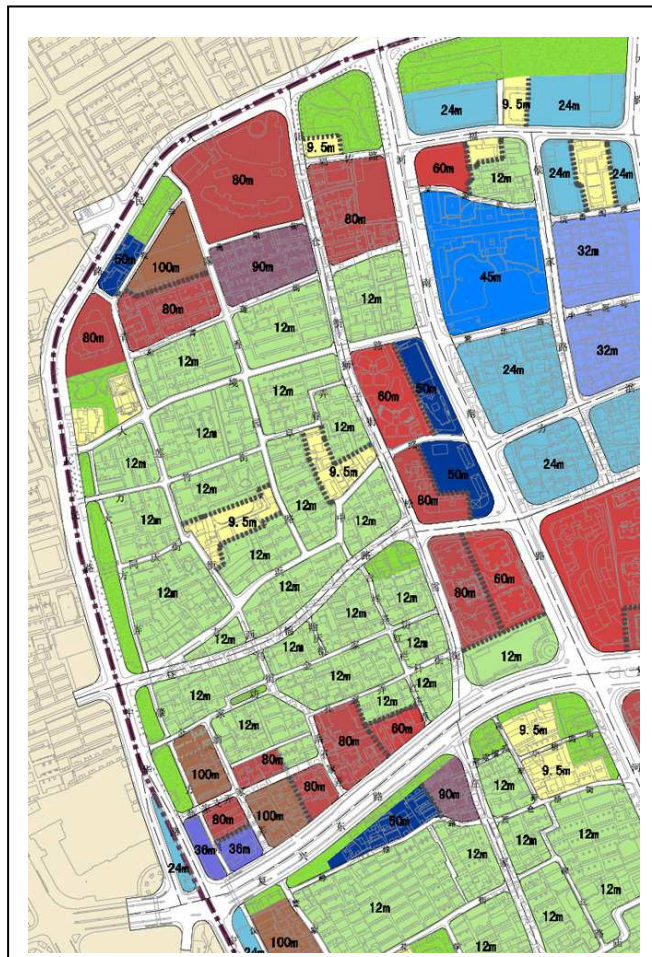
Cela fait de cette zone basse un défi important pour le promoteur immobilier. Ainsi, la réussite globale de ce projet va dépendre grandement du plan de construction de cette partie du projet, que ce soit du point de vue du promoteur immobilier ou de celui des autorités publiques concernées. Mais d'un point de vue commercial, la zone élevée reste néanmoins la garantie d'un gain financier pour le promoteur immobilier. Logiquement, c'est donc seulement dans la mesure où le promoteur pourra réaliser

des profits grâce aux immeubles de grande hauteur qu'il mettra une meilleure volonté et ses efforts dans sa réflexion sur la définition de la zone basse.

D'un point de vue des conditions d'exploitation immobilière, l'entreprise Fuyue a bénéficié de beaucoup plus d'avantages que l'entreprise Zheshang. À cause de l'interruption des travaux de délogement, seuls 800 des 3000 ménages de la zone Gujia Lu ont été délogés, abandonnant la zone Gujia Lu avec des ménages éparpillés à travers toute la zone. Conséquence problématique, la zone Gujia Lu ne dispose d'aucune parcelle de terrain disponible pour entamer de quelconques constructions, chaque lotissement étant toujours occupé par des ménages qui n'ont pas encore été délogés et continuent donc à y vivre. De plus, l'entreprise Zheshang aimerait pouvoir commencer les travaux de constructions d'immeubles de grande hauteur le long des boulevards, afin de compenser ses pertes financières. Mais étant donné la situation d'avancement des travaux de délogement, les conditions ne sont guère plus favorables. En anticipant les difficultés futures à rénover les parties historiques de la Vieille Ville, ainsi qu'à partir de prévisions pessimistes du marché immobilier à venir, la stratégie actuelle de l'entreprise Zheshang vis-à-vis du développement de ce projet est de concentrer ses investissements sur le délogement des habitants résidents dans cette zone, et ainsi tenter de commencer la construction des futurs immeubles à grande hauteur. Quant aux travaux concernant la zone dont la marge de rentabilité est bien moins importante, l'entreprise Zheshang affiche une attitude très pessimiste, voire même des signes d'abandon. Sous la pression de conditions aussi défavorables, l'entreprise Zheshang va alors concentrer son attention uniquement sur la zone de bâtiments élevés. Le projet de la zone basse, selon une logique qui privilégie la rentabilité financière de la zone de bâtiments élevés, sera considérée comme simple village complémentaire à la zone principale d'immeubles élevés. En septembre 2005, le « Plan masse du Projet Gujia Lu » élaboré par l'Institut d'urbanisme de l'Université de Tongji était le seul et unique projet qui avait été retenu pour la zone Gujia Lu. Durant tout le processus d'élaboration de ce projet, l'entreprise Zheshang n'a jamais

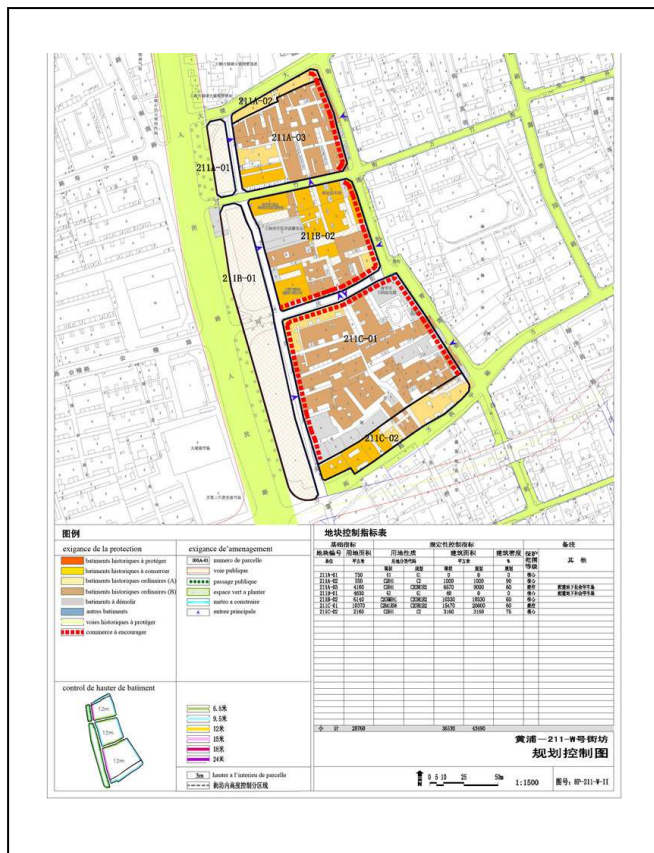
émis une quelconque opinion sur le volet du projet dédié à la zone basse historique, car l'essentiel concerne désormais la zone d'immeubles à grande hauteur. Cela dénote une attitude inégale de l'entreprise envers les deux zones selon leur rentabilité financière. À l'heure actuelle, avec l'interruption des travaux de délogement pour manque de financements, l'entreprise Zheshang pourrait même tenter de trouver d'autres partenaires, et essayer de faire porter ce fardeau financier insoluble de la zone basse à ses partenaires, ou simplement annoncer son abandon du projet après avoir terminé les constructions de la zone d'immeubles à grande hauteur.

Figure 6 : Contrôle de hauteur des constructions, Plan de sauvegarde du quartier historique protégé de la Vieille Ville



Source : Plan de sauvegarde du quartier historique protégé de la Vieille Ville

Figure 7 : La fiche de réglementation de la première phase de la zone Xiangyuan Lu ; Plan de sauvegarde de la Vieille Ville (au-dessus), et Plan issu du concours (au-dessous)



Note : D'après la fiche de réglementation, le contrôle de hauteur d'un quartier bas avec les bâtiments à conserver est bien respecté. Or, au nord de ce quartier bas, de nouvelles constructions élevées de 80 à 100 m. sont installées (voir Figure 6 : Contrôle de hauteur des constructions).

Source : l'entreprise Fuyue

Figure 8 : Plan masse de la première phase du Projet Gujia Lu ; perspective des immeubles à grande hauteur et de la zone basse



Source : l'entreprise Zheshang

4. Réflexions et perspectives sur l'évolution des projets étudiés

Jusqu'à juin 2009, à l'heure où le premier manuscrit de cette thèse s'achève, la phase de construction des deux projets n'a toujours pas vraiment débuté. Pourtant, entre 2003 et 2009 les deux projets ont déjà atteint un certain stade de développement : la première phase de délogement de la zone Xiangyuan Lu a été terminée, tandis que le plan de construction est actuellement en phase finale de discussions ; la première phase de délogement de la zone Gujia Lu a été interrompue à un tiers de son avancement, mais le Plan masse a déjà été conçu. En me basant sur cet état d'avancement, je peux déjà tenter de proposer une conclusion à mi-terme concernant cette situation contradictoire entre, d'une part, le projet Xiangyuan Lu, et d'autre part,

le projet Gujia Lu, caractéristiques de deux projets de rénovation de quartiers anciens, et y apporter quelques réflexions.

L'entreprise Fuyue ayant rencontré beaucoup d'obstacles durant la première phase de délogement du Projet Xiangyuan Lu, elle adopte une nouvelle stratégie pour sa deuxième phase. C'est à cette fin que l'entreprise Fuyue engage l'Institut d'urbanisme de l'Université de Tongji pour effectuer une étude sur « le mode de régénération urbaine de la deuxième phase du Projet Xiangyuan Lu », espérant ainsi parvenir à développer une nouvelle approche stratégique. La nouvelle méthode utilisée par l'entreprise Fuyue pour sa rénovation de quartier ancien est bien entendu issue d'une intention d'augmenter ses profits durant la deuxième phase du projet, mais il prouve également qu'en tant qu'entreprise d'État, l'entreprise Fuyue souhaite trouver une méthode de rénovation plus douce face aux conflits sociaux. À cet égard, l'entreprise joue en réalité partiellement le rôle de consultant du gouvernement. Son exploration dans la pratique peut probablement servir de base pour la nouvelle politique de rénovation des quartiers anciens. En particulier, comme lors de la première phase du Projet Xiangyuan Lu, des milliers de familles seront concernées par la seconde phase qui va bientôt commencer. Ce projet est unique par son envergure au centre de Shanghai, en plus du fait qu'il se trouve à l'intérieur du quartier historique. Ce statut de précurseur que lui confère cette expérience dépasse largement n'importe quel projet urbain.

4.1. Réflexions sur les contradictions entre *reconstruction d'un quartier ancien* et *protection du patrimoine historique*

4.1.1. Un taux de rendement financier limité

Si l'on considère la première phase du Projet Xiangyuan Lu d'un point de vue du rendement économique, nous pouvons constater que son taux de rendement n'est pas très élevé. Selon les prix prévisionnels de vente de l'entreprise Fuyue, et en se

basant sur le *taux de rendement financier net le plus pessimiste* – selon le deuxième plan de construction (dont la surface de construction de la zone d'immeubles de grande hauteur est moins importante), un prix moyen prévisionnel de vente de 45 000 RMB par appartement, et 45 000 RMB pour les unités de la zone basse – le montant total des gains réalisés serait de 765 050 000 RMB, représentant un *taux de rendement financier de 10,18 %*. Si l'on se base sur un calcul du *taux de rendement avec un optimisme moyen* – selon le premier plan de construction (dont la surface de construction de la zone d'immeubles de grande hauteur est plus importante), avec un prix moyen prévisionnel de vente de 45 000 RMB par appartement, et 55 000 RMB pour les unités de la zone basse – le montant total des gains serait de 1 720 080 000 RMB, avec un *taux de rendement financier de 22,7 %*.

Or, dans les quartiers du centre-ville de Shanghai, les promoteurs immobiliers réalisent en moyenne un taux de rendement de 30 % sur leurs projets immobiliers ; 10,18 % est donc un taux excessivement bas. Même si le cours de l'immobilier a connu un hiver très rude avec l'année 2008, selon les statistiques officielles, jusqu'au 18 mars 2009, d'après les rapports annuels de l'année 2008, parmi les 32 entreprises chinoises de promotion immobilière cotée à la Bourse de Shanghai, la moyenne du taux de rendement a été de 20 %, le plus élevé atteignant 61,64 %²²⁹. D'après ces chiffres, même en réalisant un taux de rendement de 22,7 %, l'entreprise Fuyue n'aurait réalisé qu'un gain relativement limité comparé aux autres promoteurs immobiliers.

Les travaux de délogement d'habitants des quartiers anciens représentent une difficulté majeure, et quel que soit le niveau des coûts d'investissement financier, ces travaux impliquent un tel niveau d'énergie et sont associés à de tels risques d'instabilité sociale que ces facteurs dépassent largement ce qui est normalement nécessaire pour les projets de développement urbain normaux. On peut donc à plus

²²⁹ Source : [en ligne] www.wiwin.cn/fangchan-info/23228269.htm

forte raison constater que d'un point de vue financier, le promoteur immobilier ne pourrait pas réaliser ici un retour sur investissement suffisamment élevé pour compenser ses efforts et capitaux investis.

4.1.2. Les logiques inévitables d'habitations d'immeubles de grande hauteur et de prix de vente élevé

À l'heure actuelle, le projet de rénovation de la Vieille Ville repose sur une logique économique très simple dans laquelle le promoteur immobilier doit réaliser un équilibre financier au sein du projet. Dans ces circonstances où un nombre important de ménages sont à déloger et à compenser, le promoteur immobilier ne dispose que de deux solutions pour réaliser sa marge de profits : d'une part, construire avec un taux d'occupation élevé, d'autre part, établir un prix de vente élevé.

- Taux d'occupation élevé

Selon les prévisions économiques basées sur les conditions du marché de l'immobilier en 2009, et en se basant sur le taux d'occupation moyen actuel de la Vieille Ville – 1,35, il faudrait que le taux d'occupation prévisionnel soit de 1,8 pour que le budget réalise un équilibre financier, ou qu'il s'élève à 2,7 pour que le promoteur puisse réaliser un taux de rentabilité de 30 % sur son investissement initial.

Actuellement le taux de rentabilité des promoteurs immobiliers à Shanghai est de 30 %, le taux d'occupation actuelle de la Vieille Ville est de 1,35, le coût moyen des travaux de délogement est de 30 000 RMB / m², le coût moyen de construction est de 4000 RMB / m², le coût moyen de vente est de 35 000 RMB / m², le terrain foncier a été obtenu par la politique de « gratuité des terres » donc ne figure pas parmi les coûts d'investissement, et les autres coûts tels que les impôts et taxes relatifs, frais de gestion et l'investissement lié au temps sont calculés à 30 % de l'investissement total. Ainsi :

Pour un équilibre financier ; soit X1 le taux d'occupation et S la surface de terrain :

$$X1 * S * 35\ 000 = (X1 * S * 4000 + 1,35 * S * 30\ 000) * (1 + 30\ %)$$

$$X1 = 1,8$$

Donc l'exploitation générale du terrain atteint un équilibre financier avec un taux d'occupation de 1,8.

Pour que le projet atteigne 30 % de taux de rentabilité ; soit X2 le taux d'occupation et S la surface totale :

$$X2 * S * 35\ 000 * (1 - 30\ %) = (X2 * S * 4000 + 1,35 * S * 30\ 000) * (1 + 30\ %)$$

$$X2 = 2,7$$

Nous pouvons ainsi en conclure que l'exploitation du terrain atteint une rentabilité de 30 % avec un taux d'occupation de 2,7.

Source : Entreprise Xiangyuanlu, « Lao chengxiang Xiangyuanlu xiangmu erqi dikuai kaifa moshi yanjiu » (Recherche sur le mode d'exploitation de la deuxième phase du Projet Xiangyuanlu de la Vieille Ville), rédigé par l'Institut de projets d'urbanisme de l'Université de Tongji, 2009.

Si la première phase du Projet Xiangyuan Lu est parvenu à réaliser des gains, c'est grâce au volume de constructions d'immeubles élevés au sein de la zone L, en l'absence desquelles le projet n'aurait même pas pu accomplir un équilibre financier minimal. En d'autres termes, d'un point de vue économique, si la zone d'habitations basses a pu se construire, c'est avant tout grâce à la garantie de gain financier que représente la zone d'immeubles de grande hauteur, ainsi qu'au fait que les coûts liés aux travaux de délogement entre 2003 et 2004 étaient encore relativement bas. Or, depuis l'arrêté municipal sur le « Plan de sauvegarde du quartier historique protégé de la Vieille Ville de Shanghai » en 2005, le régime stipule que « toute activité de nouvelle construction, rénovation et d'agrandissement devrait être strictement

contrôlée au sein de la zone centrale du quartier historique, où la nouvelle surface totale finale construite ne devrait pas dépasser la surface totale construite initiale. » Ainsi, si on s'en tient à cette réglementation, le taux d'occupation de la majorité de la future nouvelle surface bâtie de la Vieille Ville ne dépasserait pas 1,5. Si on effectue un simple calcul mathématique, selon la réglementation en vigueur, dans la logique de marché appliquée aux projets de rénovation des quartiers anciens, un projet de rénovation au sein de la Vieille Ville n'est pas réalisable.

- Prix de vente élevé

Si le promoteur immobilier table sur une stratégie de prix de vente immobilière élevée pour maximiser la rentabilité de son projet, il doit tenir compte de deux facteurs indispensables : la rareté de son produit immobilier, et le marché de l'immobilier du moment qui doit être dans une situation favorable. En observant les conjonctures économiques actuelles, le marché de l'immobilier semble être entré récemment dans une phase de réajustement. Selon les statistiques publiques officielles, en 2008 et sur toute la Chine, la vente de surfaces immobilières résidentielles privées a baissé de 20,3 % dans son ensemble par rapport à l'année précédente : à Pékin, cet indicatif a baissé de 40,4 %, 40,1 % à Shanghai, et 38,2 % à Guangzhou. Certes, la fluctuation du marché immobilier est un phénomène normal, mais avec la crise financière et économique globale actuelle, il est difficile de prévoir quand sera la prochaine période favorable à l'immobilier en Chine, afin qu'il retrouve sa forme d'antan et sa hausse phénoménale.

Bien entendu, la Vieille Ville, en tant que quartier historique et lieu d'origine du développement urbain de Shanghai, maintient son statut distinctif dans lequel la valeur commerciale foncière et immobilière prend en compte cet héritage historique particulier. En d'autres termes, le Projet Xiangyuan Lu pourrait en théorie réaliser des profits élevés avec un prix de vente élevé car son produit immobilier correspond effectivement à une rareté commerciale. Les habitations du Projet Xiangyuan Lu

peuvent relever d'une certaine rareté pour deux raisons : une valeur en tant que patrimoine de l'héritage historique de la ville, et surtout, en respectant les contraintes spécifiques du Plan de sauvegarde, des produits immobiliers potentiellement hors du commun qui correspondent aux spécificités du quartier ancien. Cette rareté qui provient de l'héritage historique constitue effectivement un *capital symbolique* qui représente une valeur inestimable s'il est correctement commercialisé. Il faut toutefois noter ici que même si ce capital symbolique peut être converti en capital économique, cette conversion ne peut pas être instantanée. Le patrimoine historique d'une ville, avant de pouvoir devenir une source de profit économique, a besoin d'un ensemble d'efforts de longue haleine. Ces profits potentiels dépendent non seulement de l'investissement financier du promoteur immobilier et de son expérience dans le développement immobilier, mais aussi du soutien des pouvoirs publics et des financements d'intérêts publics en tant que politiques d'intérêts généraux ciblées, avec si possible des initiatives bénévoles complémentaires provenant des autres acteurs du marché immobilier, des médias et des habitants locaux eux-mêmes. Il n'est pas raisonnable d'attendre de la part du promoteur immobilier de devoir à la fois protéger et exploiter la valeur de cet héritage historique, à moins qu'il parvienne à discerner lui-même de manière précise comment cette valeur historique peut se transformer en valeur commerciale. Cela est tout simplement contradictoire avec la nature même d'une entreprise privée dont le but demeure la réalisation de bénéfices financiers. En effet, toute entreprise privée va instinctivement essayer d'éviter les risques du marché. Or, même si d'un point de vue théorique, la protection, la rénovation et l'exploitation de l'héritage historique sont susceptibles de rapporter des gains économiques bien plus élevés, le promoteur immobilier, dans sa démarche de développer un projet immobilier, doit avant tout minimiser les risques imminents, et réaliser des profits rapidement. Ainsi, si le projet table sur une stratégie de prix de vente élevé pour réaliser des gains importants, il se doit de mieux s'investir dans son positionnement sur le marché de l'immobilier et dans la conception de son produit

immobilier, dans le cadre des conditions définies par le Plan de sauvegarde. Lors du dernier appel à propositions, l'entreprise Fuyue s'est arrêtée sur le concept de « résidence privée orientale », le risque étant ici de savoir si de tels produits immobiliers commerciaux relativement hors du commun pourraient, dans un quartier comme celui de la Vieille Ville, atteindre des prix de vente trop élevés. En effet, non seulement ce projet met en avant un concept sans aucun précédent, mais il le fait pendant une période où le marché n'est guère optimiste. Il serait donc dans l'intérêt du promoteur immobilier, en considération de ces risques, de choisir une stratégie plus sûre et abandonner l'idée de réaliser des produits immobiliers de grand standing, pour essayer au contraire de proposer des produits immobiliers plus ordinaires qui seraient mieux acceptés par le marché.

4.1.3. Construction d'immeubles de grande hauteur et préservation de l'environnement historique : une contradiction insoluble

Comme décrit précédemment, si la première phase du Projet Xiangyuan Lu a pu réaliser certains profits, c'est surtout grâce au volume de constructions de bâtiments élevés au sein de la zone L. Avec la vague du « Nouveau cycle de rénovation de quartiers anciens » de la ville de Shanghai qui a débuté en 2001, l'édification d'un certain nombre de bâtiments modernes élevés au sein des quartiers anciens est devenue une pratique courante qui a beaucoup éveillé l'intérêt commercial des divers promoteurs immobiliers, les projets Xiangyuan Lu et Gujia Lu ayant tous les deux adopté cette stratégie. Si dans la reconstruction de quartiers anciens surgissent des chantiers de construction d'immeubles modernes érigés en bordure de parcelle, le long des boulevards, c'est essentiellement parce que la réalisation de ces projets de reconstruction de quartiers anciens doit dépendre d'une logique commerciale.

Or, l'autorisation de construire des immeubles élevés au sein d'un quartier historique protégé représente un contresens total à l'objectif de protection du patrimoine de l'héritage historique. Parce que le taux d'occupation élevé avait été

accepté comme condition préalable dans les contrats d'utilisation des sols, la construction d'une zone d'immeubles élevés le long des boulevards extérieurs de la zone pouvait sembler être un compromis raisonnable. Mais la présence de ces immeubles va vraisemblablement ériger des barrières physiques entre le quartier historique et le reste de la ville, entraver toute communication et tout dialogue entre eux. Initialement, la rénovation du quartier ancien avait pour objectif d'une part d'améliorer les conditions de vie des habitants, et d'autre part, de « raccomoder » l'espace urbain. Or, avec une telle stratégie de rénovation, le tissu urbain connaît plutôt un effet « d'émiettement », rendant le dialogue entre le quartier historique et la ville décousu et décalé, tandis que l'espace au sein du quartier historique ne cesse d'être dévoré. L'existence même des futurs habitants de la zone basse du quartier sera visiblement bouchée par la présence de ces immeubles de grande hauteur autour de leur zone d'habitation, générant une instabilité psychologique constante.

Pour poursuivre cette réflexion, même en adoptant une logique commerciale dans la réalisation de la rénovation du quartier ancien, l'objectif des autorités publiques diffère de celui du promoteur immobilier. La municipalité a tout d'abord mis en avant l'intérêt public à travers l'amélioration des conditions de logement des habitants du quartier ancien, grâce à la mise en œuvre optimale des travaux de délogement. L'achèvement de ces travaux signifierait alors que le rôle d'intérêt public qu'a assumé l'entreprise privée a été en grande partie honoré. Dès lors, dans la phase suivante de nouvelles constructions, la municipalité va accorder plus d'importance et d'attention à la construction des habitations de la zone basse d'un point de vue de la protection de l'environnement historique. L'entreprise privée et ses intérêts commerciaux, va elle privilégier la réalisation des bâtiments de la zone d'immeubles de grande hauteur afin de récupérer les sommes investies initialement pour les travaux de délogement. Cela risque par conséquent d'engendrer une situation paradoxale, à savoir la réalisation de la zone de bâtiments élevés dans un premier temps, et le report continu de la construction de la zone d'habitations basses.

4.2. Une solution plausible pour la deuxième phase du Projet Xiangyuan Lu

Si l'on observe la situation actuelle de ce projet de rénovation d'un quartier ancien, il semble que toutes les parties impliquées ont pu maximiser, chacun à leur manière, leurs intérêts respectifs : les pouvoirs publics n'ont pas eu à mobiliser de capitaux publics pour résoudre les problèmes liés aux mauvaises conditions de logement des habitants d'un quartier ancien ; le promoteur immobilier a pu réaliser des bénéfices financiers ; les habitants du quartier, même s'ils ont dû quitter le centre-ville, ont pu obtenir des logements plus confortables et modernes, et la plupart d'entre eux, initialement des détenteurs de droits d'utilisation de leurs logements, ont pu améliorer leur statut en obtenant les titres de propriété de leur nouveau logement. Dès lors, qui a vu ses intérêts négligés à travers le processus de rénovation de la Vieille Ville ? Pour répondre à cette question il ne suffit pas seulement de prendre en considération les dimensions matérielles du sujet, mais considérer les « intérêts sociaux » et « l'urbanité » – l'essence même de l'esprit de la ville. Car le processus par lequel est générée l'urbanité nécessite de longues années d'évolution, mais la perte de l'urbanité est pourtant irréversible.

D'après l'évolution de la première phase du Projet Xiangyuan Lu, les difficultés rencontrées dans la réalisation du projet concernent trois éléments :

- 1) Le capital conséquent investi dans les travaux de délogement et le caractère imprévisible du rythme de ces travaux ;
- 2) L'inflation de ce même capital entraînant le déséquilibre des prévisions budgétaires initiales ;
- 3) Les risques liés à la mobilisation à long terme d'un capital de cette envergure.

Les prévisions budgétaires et les risques liés aux travaux de délogement ont démontré que pour la réalisation de la deuxième phase, le promoteur ne devrait plus utiliser les méthodes de la première. Pour ménager, dans le cadre des politiques actuelles de rénovation des quartiers anciens, une voie de sortie raisonnable, il faudrait d'abord tenter de répondre aux questions suivantes :

- 1) Le délogement général des habitants est-il la seule stratégie possible ?
- 2) Est-il indispensable que le projet soit réalisé dans sa totalité par une entreprise d'immobilier ?
- 3) Faut-il nécessairement transformer le statut des habitants en propriétaires ?
- 4) Comment et jusqu'à quel point les autorités publiques pourraient-elles y apporter leur soutien ?

Hormis la quatrième question à laquelle il nous est plus difficile de répondre, toutes ces questions sont susceptibles de trouver une réponse. Le délogement de l'ensemble des habitants du quartier dans sa totalité est devenu, par habitude, une stratégie facile pour rénover un quartier ancien. Or cette facilité n'est plus vraiment d'actualité, surtout étant données les difficultés actuelles au délogement et les conjonctures actuelles du marché de l'immobilier. De même, confier la réalisation entière d'un tel projet à un promoteur immobilier est devenu la méthodologie « standard » la plus profitable et la plus efficace. Or, le marché de l'immobilier a connu de réels bouleversements, et les pressions financières du marché ainsi que les

risques de problèmes sociaux liés au projet reposent sur une seule et même entreprise privée, entraînant aujourd'hui l'interruption du projet et les difficultés de cette entreprise à le reprendre. L'attribution du statut de propriétaire à des habitants qui étaient initialement des détenteurs du droit d'utilisation de logements publics représente, en réalité, le remplacement du rôle de l'État par l'entreprise privée, ceci afin de résoudre les problèmes de mal-logement de ce quartier qui persistent depuis plusieurs décennies. Ainsi puis-je affirmer que le coût de la réalisation des travaux de délogement ne se limite pas seulement au coût des compensations financières, mais suppose aussi en grande partie un certain investissement social, lequel ne devrait pas relever de la responsabilité du promoteur immobilier. Sur cette question, il semblerait alors que le promoteur immobilier n'est pas tenu de prendre à sa charge la transformation des titres du droit d'utilisation de logements publics en titres de propriété de logements privés, ce qui représenterait également un investissement non négligeable.

Toutefois, si les habitants ne reçoivent pas les titres de propriété de leur nouveau logement, ils pourraient ne pas accepter de déménager, comme le démontre des cas de demande de compensations aux montants excessivement élevés. Face à ce problème, deux issues peuvent être envisagées : la première serait de garder les habitants sur place et les aider à améliorer leur logement actuel, puisque quoiqu'il en soit, l'aspiration des habitants réside initialement dans l'amélioration de leur conditions d'habitation et non dans l'obtention de titres de propriété. S'ils peuvent, d'une part, voir leurs conditions de logement s'améliorer, et d'autre part, ne pas devoir déménager et quitter le centre-ville, d'un point de vue rationnel, la plupart de ces détenteurs de titres au droit d'utilisation des logements publics n'insisterait pas sur l'obtention de titres de propriété. La mise en œuvre d'une telle stratégie nécessiterait l'intervention de l'État pour instaurer des mesures d'encouragement et d'aide aux habitants afin de réhabiliter leur logement (sous forme d'allocations publiques ou de

prêts bancaires à taux très bas). Dès lors, l'entreprise privée n'aurait qu'un rôle d'accompagnement de ces mesures.

Une autre issue serait de mettre en œuvre les travaux de délogement comme prévu, mais en même temps, attribuer les nouveaux logements aux habitants en tant que *logements à loyer modérés* ou *logements économiquement adaptés*²³⁰. Plus concrètement se présenteraient trois possibilités... La première consisterait à proposer aux habitants un logement à loyer modéré pour remplacer le logement de la Vieille Ville initialement loué. La deuxième serait que les résidents optant pour l'achat d'un logement économiquement adapté prennent à leur charge le montant de la différence entre le droit de l'utilisation et le droit de propriété. La troisième, pour ceux qui choisiraient d'être compensés financièrement, ferait que le montant de la compensation correspondrait à la valeur des droits d'utilisation du logement initial et non à la valeur de la propriété du logement. Cette stratégie pourrait grandement réduire les coûts d'investissement liés aux travaux de délogement, même si d'après mes observations actuelles, les habitants semblent réticents à accepter cette proposition, bien que cette proposition demeure théoriquement raisonnable, les habitants recevant une compensation « adaptée et fixe », mettant ainsi fin à d'interminables négociations entre les deux parties à propos du montant de ces compensations. En réalité, cette stratégie de compensation concerne aussi une égalité sociale, pour éviter l'attitude de certains résidents pensant que « *plus on fait traîner notre départ, plus on peut toucher d'argent* », les négociations de délogement devenant une occasion de profiter de la situation, créant un déséquilibre entre les intérêts des premiers partis et ceux des derniers partis. Toutefois, étant donné la situation actuelle des travaux de délogement, l'État devrait intervenir de force pour changer complètement les mesures actuelles et enfin mettre en place cette stratégie.

²³⁰ Logements sociaux chinois dont le prix de vente est adapté à la situation économique des acquéreurs.

Non seulement l'intervention et le soutien de la part de l'État sont nécessaires dans cette question centrale qu'est le délogement, mais toutes les étapes et détails de ce processus de rénovation de quartier ancien devraient être l'objet d'une plus grande implication de la part de l'État. Les projets de rénovation de quartiers historiques menés à bien dans divers pays du monde ont tous une particularité commune : une participation de tous les acteurs concernés à travers des travaux de longue haleine et selon un système établi. Si l'ensemble des travaux relève des actions et efforts d'un seul acteur (que ce soit l'État ou une entreprise), ces travaux ne progresseront souvent que jusqu'à un certain stade préliminaire, avant d'être interrompus. Un élément ici particulièrement important à souligner est que si les petits propriétaires privés au sein des quartiers historiques, à travers des mesures publiques d'aides et de soutien, sont encouragés à participer activement à ces travaux, la responsabilité de rénovation du quartier historique (de la part de l'État ou de l'entreprise) devient alors de plus ou plus « réduite ». Ces propriétaires privés au sein du quartier historique ne sont pas seulement des habitants de longue date du quartier, il peut s'agir également de petits développeurs immobiliers qui travaillent sur des bâtiments particuliers au sein du quartier, ou encore de nouveaux propriétaires qui ont récemment acquis un logement au sein du quartier et viennent de s'y installer. Cette stratégie d'attribution de logements aux habitants selon les trois solutions développées précédemment permettrait d'éviter les risques sociaux mentionnés auparavant, mais le résultat pourrait en outre dépasser les attentes initiales, d'une part de l'État, qui initie le projet de rénovation, d'autre part du promoteur immobilier, qui met en œuvre le projet de rénovation. Il y a en effet une différence essentielle entre *effectuer pour* le propriétaire des travaux de rénovation et *encourager* le propriétaire à les effectuer par lui-même : en tant que titulaire de la propriété concernée, le propriétaire va attacher beaucoup plus d'importance, de soin et d'attention à ce bien immobilier que ne le feraient l'État ou un promoteur immobilier. Afin d'augmenter la valeur commerciale de ce bien, il va souvent investir beaucoup d'intelligence, d'efforts et de créativité dans ces travaux de

rénovation. Et tout au long de ce processus, le rôle de l'État demeure celui de pilote de l'ensemble des initiatives.

4.2.1. Le rôle indispensable de l'État

La réussite des projets de rénovation de quartiers anciens ne cache pas vraiment de secret, l'élément-clé indispensable étant surtout l'intervention de l'État. L'État se doit tout d'abord de promouvoir à travers la société, l'importance de la valorisation du patrimoine historique de la ville, et de convaincre l'opinion publique et le marché de l'immobilier de la rareté que représente ce patrimoine, enfin il doit démontrer que des travaux de protection de ce patrimoine peuvent engendrer une valeur économique. Une fois que l'opinion publique et le marché parviennent à en admettre la rationalité, la réussite du projet de rénovation ou de protection d'un quartier historique est déjà en partie acquise, car si le marché est persuadé de la valeur de l'héritage historique, l'arrivée de fonds d'investissements privés sera garantie. D'autre part, la protection de l'héritage architectural des quartiers historiques pourra se réaliser par des initiatives privées et autonomes, car cet héritage sera perçu comme une source potentielle de profit économique. Le cas récent du quartier *Tianzifang* (田子坊)²³¹ à Shanghai en est une bonne illustration.

Toutefois, la Vieille Ville connaît une situation bien différente. *Tianzifang* est situé dans le voisinage des rues Sinan Lu (思南路), Shaoxing Lu (绍兴路) et Yongjian Lu (永嘉路), rues situées dans le triangle d'or de l'ancienne Concession française. Cette zone dispose donc d'une valeur géographique intrinsèque évidente, et

²³¹ Le projet de Tianzifang se situe à l'allée 210 de la Taikang Lu, dans le centre-ville de Shanghai, un lotissement qui était à l'origine des habitations traditionnelles de Lilong. En 1999, l'artiste-peintre Chen Yifei établit ici son atelier de travail ; une communauté d'artistes le suit dans cette initiative, effectuant de simples travaux de rénovation de certaines de ces anciennes petites usines situées dans ces allées pour en faire des bureaux de création artistique et de studios d'artistes. L'arrivée de cette communauté à Tianzifang a encouragé d'autres initiatives privées de rénovation à travers l'ensemble du quartier, aujourd'hui les rez-de-chaussée des unités d'habitations de ce quartier ont été transformés en zone commerciale pour y accueillir artisans, restaurants et boutiques de design. « Tianzifang » est devenu aujourd'hui l'un des quartiers historiques les plus animés et les plus branchés de Shanghai, alors que l'apparition de ce phénomène ne résulte pas d'initiatives publiques de planification et de promotion, mais surtout du résultat de projets privés lancés par les artistes et les habitants eux-mêmes.

participe également d'un ensemble architectural uniforme. Pour que la Vieille Ville puisse obtenir un succès commercial équivalent à Tianzifang sur le marché de l'immobilier, elle aurait besoin de l'intervention de capitaux externes : le soutien de l'État. Ce soutien public pourrait se faire sous plusieurs formes : soit par l'investissement direct de fonds publics, sous formes d'aides et d'allocations financières lors des projets d'amélioration et de construction d'infrastructures publiques, soit en initiant des mesures qui élèveront le statut du quartier au sein de la vie urbaine, comme par exemple en instaurant des projets interactifs d'ordre public (en établissant d'importantes institutions culturelles et montrer des exemples de projets de rénovations, etc.), ou encore en lançant des mesures politiques immobilières visant à augmenter l'influence d'un quartier, ce qui rehausserait l'appréciation de sa valeur immobilière.

Le soutien de l'État peut se refléter également en définissant le rôle des pouvoirs publics dans ce domaine. Par exemple, aider les habitants à réhabiliter le logement par eux-mêmes, ou permettre aux ménages délogés d'occuper des logements à loyer modérés ou des logements économiquement adaptés. Toutes ces interventions nécessitent une implication spécifique de l'État ainsi que des allocations publiques pour être menées à bien. « La demande est en soit un produit de la société » (Bourdieu) : dans un quartier relevant d'un patrimoine protégé et spécifique à la ville, l'État peut déterminer les différents types de produits immobiliers résidentiels (via diverses mesures politiques et seuils d'allocation), afin que l'habitant (actuel ou futur) soit tenu de se fixer entre ces choix d'habitations. Ces types de logements comprennent les logements attribués aux habitants lors de leur délogement (ou remplacement de logement), ainsi que les nouveaux produits immobiliers mis en vente sur le marché. Il n'est pas toujours bienvenu de trop dépendre des besoins du marché, surtout dans le contexte d'un quartier ancien protégé, les produits immobiliers au sein de ce quartier en étant imprégnés. L'État peut ainsi, tout en

réalisant ses objectifs de protection du patrimoine, conserver sa prérogative d'influer sur la structure sociale dans ce quartier.

4.2.2. L'initiation progressive d'un marché immobilier interne

Toujours en prenant l'encouragement de l'État comme point de départ, confier à une seule entreprise la rénovation de plus de dix hectares de superficie au sein d'un quartier protégé n'est peut-être pas la meilleure solution. L'entreprise Fuyue ayant obtenu la totalité du terrain de la zone Xiangyuan Lu, elle a pu se constituer promoteur immobilier de première instance et occuper ce rôle sur l'ensemble de la zone, en la divisant en différentes parcelles afin d'introduire une stratégie de marché immobilier interne, et ainsi promouvoir des projets immobiliers hétérogènes et de petite envergure au sein de ce marché. Ainsi non seulement les risques commerciaux sont réduits et dispersés, mais une telle stratégie permet de créer un dynamisme dans les activités de reconstruction et de rénovation au sein de la zone. Pour la seconde phase sur cette zone, l'entreprise pourrait même envisager de ne pas mettre en œuvre un délogement total des ménages, mais seulement un délogement partiel, pour réintroduire une deuxième partie sur le marché immobilier, et conserver une troisième partie de ménages en tant qu'habitants de la zone, en les assistant dans des opérations incitatives d'auto-réhabilitation. Rappelons ici qu'en tant qu'entreprise publique, l'intérêt principal de l'entreprise Fuyue n'est pas de réaliser un profit économique mais surtout de remplacer le rôle des pouvoirs publics dans la rénovation du quartier ancien, ce qui diffère foncièrement de ce à quoi aspire une entreprise privée (l'entreprise Zheshang, par exemple). Ceci permet, dans le cas du Projet Xiangyuan Lu, d'expérimenter un autre mode de reconstruction du quartier ancien.

Afin d'attirer d'autres promoteurs immobiliers et acquéreurs individuels, en tant que promoteur immobilier de première instance, l'entreprise Fuyue se doit d'abord d'augmenter l'attractivité du quartier. Il existe certes la possibilité de s'ouvrir à des partenariats d'investissement, mais dans la Vieille Ville, il sera difficile d'attirer des

investisseurs financiers en tablant seulement sur la maigre marge de profit à partager que pourrait générer ce projet de reconstruction. Dans l'absence actuelle d'une programmation publique complémentaire, les première et seconde phases n'ont jusqu'à présent pas pu donner lieu à des établissements culturels publics d'une ampleur suffisante, les fonds publics ou des régimes de subventions publiques dans ce domaine étant inexistant. Dans une telle situation, l'entreprise doit remplacer l'État pour établir une stratégie de marketing et ainsi convaincre l'opinion publique et le marché immobilier que le projet pourrait avoir une perspective intéressante. L'une des stratégies possibles serait d'utiliser les réalisations de la première phase comme force de persuasion, mais comme les reconstructions de cette phase ne sont pas encore exécutées, son influence n'est malheureusement pas suffisamment convaincante d'un point de vue marketing.

Une autre stratégie serait de choisir un certain nombre de parcelles parmi les terrains de la seconde phase et, au nom de l'entreprise Fuyue, acquérir la propriété ou le droit d'utilisation de ces parcelles afin que l'entreprise Fuyue en devienne l'exploitant principal, avant de pouvoir procéder à la reconstruction ou la rénovation de ces parcelles. Une autre option serait de laisser sur place une partie des habitants, ne pas modifier leur statut de résidents, et les aider à réaliser les travaux de réhabilitation. Parmi ces deux options, la première pourrait permettre à l'entreprise Fuyue de mettre en place un marché immobilier interne avec des « maisons témoins », tandis que la seconde pourrait servir d'exemples de travaux d'auto-réhabilitation par les habitants.

Actuellement la rénovation des quartiers anciens procède selon une logique commerciale dont le promoteur immobilier est le maître d'œuvre. Quelle que soit sa nature, le promoteur immobilier – entreprise publique ou privée – n'a reçu aucune aide publique – que reçoivent normalement tous types de travaux urbains ordinaires – sur l'ensemble des travaux de délogement et de reconstruction, du moins pas de

manière officielle. Il apparaît ici que la valeur sociale des quartiers historiques protégés est négligée : s'il était vraiment question de protéger cette valeur sociale, comme notamment montrer et protéger son héritage architectural, y perpétuer les traditions culturelles, ou en garantir la structure sociale, la rénovation d'un quartier ancien devrait théoriquement être classé comme projet à nature et d'intérêt publics. On pourrait dès lors suivre l'exemple de la stratégie, mise en œuvre en France, qui, au nom de l'« utilité publique », déclare que l'évaluation des habitations concernées et l'avis d'option d'acquisition prioritaire sont de la responsabilité des institutions publiques, avant de mettre en application une « acquisition publique », puis selon l'état du logement, confirmer s'il faut démolir et reconstruire ou y apporter des travaux de sauvegarde et de réhabilitation. Bien entendu, pour que des travaux de rénovation ou de réhabilitation d'un quartier entier puissent être déclarés « d'utilité publique », une consultation publique avec les riverains du quartier doit avoir lieu, une procédure qui évite que durant le processus d'acquisition publique se manifestent trop de conflits avec les riverains. Si durant cette consultation publique, il apparaît que trop de riverains s'opposent à ce projet d'« utilité publique », cette intervention publique perdrait de sa justification et son utilité pour le quartier.

4.2.3. L'auto-réhabilitation par les habitants du quartier

L'auto-réhabilitation est souvent considérée en Chine comme une conception utopique, comme si le fait de compter sur les initiatives de rénovation endogènes à la population rendait illusoire la rénovation des quartiers anciens. En réalité, il s'agit ici de savoir si les mesures politiques sont favorables à de telles initiatives civiles. Si l'on attend des habitants qu'ils effectuent des travaux de rénovation de leur logements selon les conditions du Plan de sauvegarde des quartiers anciens, et ce sans recevoir aucune mesure d'encouragement politique ou d'aide financières, alors en effet, ces travaux n'auront pas lieu. Mais si a lieu une intervention publique visant à aider et accompagner de manière raisonnable de telles initiatives, il devient tout à fait possible

d'espérer que les habitants parviennent à lancer leurs propres travaux de rénovation de leur logement.

La politique en France dans ce domaine est que l'État, la région et la municipalité attribuent différents niveaux de subsides financiers pour la rénovation d'habitation au sein des quartiers historiques protégés²³², le niveau des subventions dépendant de la valeur historique du bâtiment. En général les propriétaires d'habitations situées dans les quartiers protégés peuvent percevoir pour la rénovation de ces habitations des subventions s'élevant à jusqu'à 50 % du coût total de la rénovation. Ces propriétaires ont dès lors le devoir de ravalier la façade externe de ces habitations tous les dix ans, les différents co-propriétaires mettant en général en place un accord afin de partager l'ensemble des frais inhérents aux travaux de ravalement entre eux.

En même temps, afin d'encourager les propriétaires privés à mettre ces habitations en location avec un loyer abordable, et dans l'objectif de conserver le nombre d'habitations à loyer modéré et de préserver l'hétérogénéité de la structure sociale dans les centres-villes, tout propriétaire est en droit de mettre en location son logement, même quand celui-ci ne fait pas partie de la zone protégée. Dès lors qu'il accepte de mettre sa propriété en location à un loyer modéré, et ce en deçà d'une période de neuf ans, il peut bénéficier de subventions. Ces subventions de différents types de la part des différentes instances du gouvernement, de la région et de la municipalité peuvent atteindre un montant variable – entre 40 et 90 % des coûts de rénovation, sans compter la possibilité d'obtenir des prêts hypothécaires à un taux d'intérêts préférentiel. Dans le cas où l'habitat se situerait dans une zone urbaine historique protégée, le niveau de ces subventions sera plus élevé. Ainsi, les nombreux propriétaires aux ressources financières limitées qui doivent effectuer ces travaux de rénovation à leur habitat, peuvent les réaliser grâce à ces mesures d'aide publique.

²³² Secteur sauvegardé, ZPPAUP, etc.

L'organisme public départemental chargé d'attribuer ce type de subventions aux propriétaires privés, l'ANAH (Agence nationale de l'habitat), est sous la direction du Ministère du logement et de l'équipement. Pour attribuer ces subventions, l'ANAH finance ses revenus par le biais de taxes sur les loyers. En d'autres termes l'État va redistribuer cette taxe sur les loyers sous formes d'aide aux propriétaires bailleurs particuliers pour rénover les habitats. Ces propriétaires bailleurs ne sont toutefois éligibles à cette subvention que s'ils acceptent de mettre en location leur habitat à un loyer modéré ou au propriétaire-occupant, et exclut ainsi les propriétaires bailleurs louant aux prix du marché (même si ces derniers peuvent obtenir des subventions liées à la protection du patrimoine historique). L'ANAH va ainsi attribuer ces subventions à des propriétaires sous contrat avec elle, limitant la période de location à loyer modéré à neuf ans, ou à la période d'occupation privée de la part du propriétaire – si le propriétaire y réside au moins six ans). Toutefois le droit à la propriété est ici également respecté : dans le cadre de ces années définies dans les contrats avec l'ANAH, le propriétaire a le droit de mettre en vente son habitat, ou décider d'interrompre le contrat de bail à loyer modéré et mettre l'habitat sur le marché locatif ordinaire. Le propriétaire doit alors rembourser à l'ANAH un certain pourcentage des subventions perçues, calculé de manière proportionnelle aux années écoulées. Dans le cas présent, la fonction de redistribution des taxes par l'État et la définition d'un seuil de subvention représentent alors une base clairement définie, permettant aux propriétaires particuliers de percevoir des aides publiques de rénovation.²³³

Avec l'aide publique sous forme de subventions attribuées par l'ANAH, ou à travers d'autres types d'aides, comme l'accès à des emprunts bancaires à des taux préférentiels, le propriétaire n'aura à déboursier qu'une somme limitée pour réaliser des travaux de rénovation. De plus, lorsque l'État entreprend de procéder à des travaux majeurs au sein d'un quartier particulier, même s'il doit faire appel à une

²³³ <http://fr.wikipedia.org/wiki/ANAH>

entreprise publique pour mettre en place une planification générale des travaux, cette entreprise aura la responsabilité du pilotage du projet, mais la pression due aux travaux de développement immobilier n'existe plus dans de telles circonstances. Tandis que les objectifs de rénovation du quartier ancien peuvent être atteints, la structure sociale populaire du quartier est préservée, que les habitants soient propriétaires ou locataires. Une telle stratégie nécessite cependant un processus de longue haleine où l'entreprise passe du statut de maître d'œuvre à un rôle de conseiller et de gestionnaire, ce qui lui demande beaucoup plus de compétences techniques et stratégiques, et requiert toujours la consultation des habitants du quartier. Mais surtout, une telle stratégie nécessite par définition une intervention publique. En Chine, si l'État ne dispose pas à la base de telles mesures politiques au niveau national pour pouvoir s'impliquer de la sorte, peut-être faut-il réfléchir, au niveau municipal, à mettre en place des mesures politiques expérimentales, comme par exemple pour la seconde phase du Projet Xiangyuan Lu.

Conclusions de la troisième partie

Si nous revenons sur les conclusions de la première partie de cette étude, l'espace urbain de la Vieille Ville de Shanghai a deux caractères distinctifs. Le premier est que son réseau de voies publiques est issu d'un réseau naturel de voies d'eau recouvertes, et l'organisation urbaine reflète donc la géographie d'origine et la logique authentique de la Vieille Ville. Le deuxième est l'effet d'« îlot urbain solitaire », particularité engendrée par la présence de remparts. Théoriquement, la stratégie de la rénovation du quartier historique aurait dû prendre appui sur ces caractéristiques de base de l'espace urbain, et non tenter d'évaluer l'équilibre budgétaire et économique final. Mais d'après mon analyse – description du système mis en place pour la rénovation des quartiers anciens et son impact sur l'espace urbain – la structure de l'espace urbain traditionnel – élément prépondérant du patrimoine et de l'héritage historique – n'est pas retenu comme critère de décision du modèle adopté pour ce projet de rénovation. En tant que cadre défini régissant les conditions d'urbanisme, le « Plan de sauvegarde du quartier historique protégé de la Vieille Ville de Shanghai » n'a mis en place que des mesures strictes de protection pour la sauvegarde des « bâtiments historiques à conserver », catégorie située au plus haut de la hiérarchie. Alors que les indicatifs techniques tels que le taux d'occupation, et les transformations fondamentales subies par l'espace urbain durant ce processus de rénovation, non seulement n'ont pas pu être régulés, mais au contraire, a surtout été dicté par l'attitude du promoteur immobilier vis-à-vis des perspectives (financières) du projet. Ce contexte démontre que le travail de planification urbaine n'a toujours pas assez de force de persuasion pour mener à bien le travail de sauvegarde du patrimoine historique architectural. Toutefois, du point de vue du Bureau municipal d'urbanisme, être passé d'une absence complète de Plan de sauvegarde d'un quartier historique à l'élaboration d'un Plan et à sa mise en application – notamment par des protections strictes vis-à-vis d'une partie de bâtiments – représente déjà un progrès

historique considérable. Le projet de rénovation du quartier ancien reste un projet immobilier qui a besoin de capitaux provenant du marché de l'immobilier, impliquant que le promoteur a besoin d'un temps d'adaptation après l'apparition du Plan de sauvegarde. En effet, l'application soudaine d'une régulation d'urbanisme aussi contraignante pourrait déclencher, du point de vue de l'État, le risque de perdre les capitaux dont il a besoin sur le marché immobilier. C'est pourquoi, de manière *pragmatique*, il se limite à protéger les objets ayant une valeur patrimoniale essentielle, à savoir les « bâtiments historiques à conserver » situés dans les différents quartiers.

Du point de vue du promoteur immobilier, l'espace urbain représente le vecteur de ses profits financiers à venir. C'est pourquoi même s'il décide de prendre en main un projet dont la finalité est le recouvrement de l'espace urbain traditionnel, son objectif demeure la réalisation de profits, bien distincte des objectifs culturels ou d'intérêts publics de la conservation de l'héritage historique. Car après tout le promoteur immobilier n'est pas l'État, il ne peut se charger des objectifs et responsabilités d'intérêts publics horizontaux de l'État. En arborant une offre foncière attractive, l'État parvient à pousser des développeurs immobiliers à entreprendre de tels projets de rénovation de quartiers anciens, ce qui va jusqu'à un certain point aider l'État à améliorer les conditions de logements des habitants des quartiers anciens. Toutefois, vis-à-vis de la sauvegarde de l'héritage culturel et historique de la ville, il est moins raisonnable d'exiger d'un promoteur immobilier qu'il assume, à la place de l'État, la responsabilité d'atteindre de tels objectifs d'intérêt publics.

Dans la classification du patrimoine urbain, l'héritage matériel représenté par les bâtiments historiques est certes important, toutefois ces éléments moins tangibles que sont l'organisation de l'espace urbain, les modes de vie traditionnels, la structure sociale traditionnelle de la population, qui se sont constitués à travers l'évolution de l'histoire, sont parfois d'une plus grande importance que leurs vecteurs matériels, car

devenant le contenu substantiel de l'héritage historique et culturel du quartier. Ainsi en est-il du réseau des rues de la Vieille Ville, à l'origine un réseau de voies d'eau divisant le quartier en différentes parcelles émiettées : derrière une telle organisation spatiale se cache l'empreinte des origines géographiques du quartier. Or ces parcelles de terrains de trop petites tailles, divisées par des frontières irrégulières, représentent inévitablement des entraves non négligeables aux travaux de rénovation du quartier ancien pour le promoteur immobilier. Dès lors, le plan d'urbanisme n'ayant pas établi de règles strictes pour protéger l'état initial du réseau des rues, il est inévitable que le promoteur immobilier, dans sa recherche d'une plus grande facilité pour ses travaux, va procéder au regroupement de ces petites parcelles. Et si tous les travaux de reconstruction et de rénovation de la Vieille Ville se mettent ainsi à regrouper les terrains, le réseau initial des rues, qui puise ses origines dans le tissu traditionnel de voies d'eau publiques, va peu à peu disparaître. Ceci représenterait une perte de l'héritage culturel et des vestiges historiques de la Vieille Ville bien plus considérable et dramatique que la disparition de quelques bâtiments historiques protégés.

L'exemple des deux zones de la présente thèse illustre bien la transition politique, passant d'une absence totale de planification de la protection du quartier historique, à la mise en place d'un plan d'urbanisme, transition qui a malheureusement engendré la construction de bâtiments élevés le long des boulevards limitrophes de la Vieille Ville. Ce sont ces changements de politiques qui engendrent de tels changements de l'espace urbain. L'apparition d'une zone de concentration d'immeubles modernes le long des boulevards périphériques de la Vieille Ville a ainsi artificiellement fait naître un nouvel ensemble de remparts, repoussant de nouveau la Vieille Ville dans sa situation d'îlot solitaire en plein cœur de Shanghai, le tout dans une époque d'essor du développement urbain. Un siècle auparavant, les remparts de la Vieille Ville étaient une stratégie de défense des habitants de l'époque, tandis que les remparts modernes que sont ces immeubles d'aujourd'hui représentent surtout une

ligne de démarcation et un éloignement avec le reste de la société ; deux significations antagoniques.

Alors que l'espace urbain connaît des mutations considérables, la structure sociale des habitants à l'intérieur de la Vieille Ville va également subir des mutations fondamentales. Initialement composée de résidents locaux et de populations migrantes, cette population au portrait démographique hétérogène et complexe, sera remplacée par une société homogène gentrifiée, chassant de la Vieille Ville les habitants issus du bas de l'échelle sociale, remplacés par une population bourgeoise de la classe aisée. Cette homogénéisation de la structure sociale, accompagnée du processus de gentrification par l'édification de résidences privées, visant à maximiser les finalités économiques du projet, ne va faire qu'exacerber l'individualisation extrême du mode de vie de ces nouveaux habitants. Ainsi, les relations sociales tissées selon les modes traditionnels disparaîtront, et le quotidien ruralisé des rues de la Vieille Ville, rempli d'effervescence malgré son apparent désordre, sera vite remplacé par une nouvelle existence moderne au sein d'un « paradis interdit ».

Cette double transformation de l'espace urbain et de la structure sociale, d'un point de vue théorique, aurait pu être évitée si une planification urbaine et des politiques d'intérêts publics avaient été préalablement établis. À long terme, la planification urbaine et les politiques d'intérêts publics viseront à restreindre la marge de profit du promoteur immobilier dans ces projets de rénovation de quartier ancien, jusqu'au moment où la réduction de cette marge de profit atteindra un tel point minimal que ce type de projet devra être pris en charge par des dépenses publiques. Toutefois nous pouvons constater de manière réaliste qu'un tel projet de rénovation peut toujours constituer un projet rentable, comme ce fût le cas de la première phase du Projet Xiangyuan Lu, qui engendre alors un taux de bénéfices de 20 %. Ces projets de rénovation de quartiers anciens conservent donc certains arguments attractifs sur le marché de l'immobilier. En d'autres termes, confier la réalisation de la rénovation

d'un quartier ancien aux lois du marché peut représenter une suite continue de problèmes, mais cela demeure une manœuvre possible. Il faut toutefois souligner que la marge de profit devient de plus en plus réduite avec l'augmentation des difficultés liées aux travaux de délogement et la mise en vigueur de nouvelles politiques urbaines, dissuadant les développeurs immobiliers intéressés de s'investir dans les quartiers anciens, tout en essayant d'émettre des scénarios innovants pour ces projets, comme l'illustrent les réflexions vis-à-vis du Projet Xiangyuan Lu de la part de l'entreprise Fuyue. Dans ces conditions, il serait préférable d'abandonner les travaux de délogement intégral pour une meilleure faisabilité. Il faudrait alors organiser et lancer progressivement des rénovations de petite envergure et encourager l'auto-réhabilitation parmi les habitants locaux, en plus d'une intervention des pouvoirs publics plus soutenue afin d'atténuer le poids des facteurs économiques liés aux investissements lors des décisions. Dans la pratique, le renouvellement urbain progressif d'un quartier historique ne devrait pas nécessiter une intervention en force de la part des pouvoirs publics, une telle implication politique n'étant nécessaire que lorsque les intervenants privés se retrouvent devant un problème insoluble.

Conclusion générale

1. Les objectifs de recherche atteints par la thèse

L'objectif de cette thèse était d'analyser les relations entre les différents acteurs dans une rénovation de quartier ancien, soit le gouvernement, l'entreprise immobilière, les urbanistes et les habitants. Ensuite, je souhaitais analyser les changements de l'espace urbain et de la structure de la population. J'ai considéré ce dernier comme la caractérisation du premier. Pour atteindre cet objectif, j'ai choisi comme exemples les deux projets de rénovation urbaine, celui de *Xiangyuan Lu* et de *Gujia Lu*. La caractéristique importante de cette thèse est que j'ai observé et participé à ces deux projets de façon permanente pendant six ans. Il n'est pas aisé d'expliquer la complexité du système de rénovation urbaine en Chine. En tant qu'urbaniste travaillant directement avec les promoteurs et le Bureau d'urbanisme, construisant une relation solide avec eux, à travers les réunions techniques, des discussions formelles ou informelles permanentes, les recommandations de l'un et l'autre, j'ai bénéficié d'une situation privilégiée d'observateur. J'essaie par conséquent, dans cette thèse, d'apporter une analyse la plus complète possible.

L'hypothèse de cette recherche est que le changement d'espace urbain et de structure sociale d'un quartier ancien n'est pas une simple production de capitaux, ni le résultat de capitaux contrôlés par le pouvoir. L'entreprise immobilière n'est pas une simple bénéficiaire, et les habitants ne sont pas de simples victimes. Dans la rénovation de quartier ancien, tous les acteurs font au fond usage de leurs propres « capitaux », exercent une influence réciproque, réagissent vite aux changements de politiques et des événements politiques et sociaux importants. Le gouvernement, rédacteur de la politique de la rénovation de quartier ancien, sous l'influence des autres acteurs, modifie sans cesse les politiques concernées, telles que la politique de délogement, de planification urbaine et d'habitation. La création et l'évolution de la politique gouvernementale dépendent non seulement de ses propres orientations politiques, mais également de compromis avec les autres acteurs. Le circuit

promotion-influence-modification-application des politiques gouvernementales définit effectivement la transformation de l'espace urbain et de la structure sociale dans les quartiers anciens.

Dès le début de cette recherche, je me suis concentrée sur quatre sujets :

- La politique urbaine ;
- Un promoteur public et un promoteur privé, leurs enjeux ;
- L'interruption du projet privé, sa raison ;
- La mutation de l'espace urbain défini par les influences des différents acteurs.

1.1. La politique urbaine

Les grandes villes chinoises d'aujourd'hui, après trente ans de construction suite à l'ouverture de la Chine, ont changé fondamentalement d'apparences urbaines. Nous pouvons dire que l'encadrement matériel de la ville est déjà établi. Sur cette base, elles sont entrées dans une phase de perfectionnement des politiques de gestion urbaine. Durant les vingt dernières années sont nées énormément de politiques relatives à la rénovation urbaine. Par exemple, celles concernant la protection de quartiers historiques, du logement à loyer modéré et de la gratuité de cession des sols pour les projets de rénovation de quartier ancien. Les politiques récemment établies sont souvent imparfaites et demandent la vérification de leur pratique. Dans cette période d'absence ou d'imperfection de politiques, les projets de rénovation de quartiers anciens adoptent les méthodes commerciales de l'exploitation immobilière. Cette caractéristique donne une teinte de spéculation pour les projets de rénovation de quartiers anciens.

Il apparaît toutes sortes de problèmes et de conflits lors d'une rénovation commercialisée de quartier ancien. Le mode de négociation de la compensation du délogement, particulièrement, rend la variation du prix imprévisible. La pénurie en ressources de logement de réinstallation exerce également une influence importante. Tout cela augmente le risque du promoteur et ne peut donner aucune garantie quant à

ses profits futurs. Dans telle sorte que la rénovation de quartier ancien effectuée de manière commerciale se trouve prise entre deux feux : d'un côté, les promoteurs ne sont plus prêts à investir ; de l'autre côté, le gouvernement ne veut pas utiliser de fonds publics. L'arrêt du projet Gujia Lu est représentatif de cette situation complexe. L'entreprise privée Zheshang doit arrêter le délogement sous la pression du prix de compensation qui augmente trop rapidement. Cet arrêt se produit en 2005 et depuis cette année, le prix continue à augmenter sans cesse. Le budget de l'entreprise Zheshang ne permet pas de rattraper l'augmentation du prix de la compensation et il est ainsi impossible de continuer le projet. Selon la loi chinoise, si un projet d'exploitation urbaine s'arrête au bout de deux ans, le gouvernement est en droit de récupérer les terres et le relancer, ce qui n'arrive pas dans le site Gujia Lu. Pourquoi le gouvernement du district de Huangpu ne s'intéresse-t-il pas à cette terre qui se trouve en plein centre-ville ? M. Li, du Bureau de médiation au délogement l'explique, « Si le gouvernement récupère les terres, il rencontrera le même problème du prix de compensation trop élevé, tout comme le promoteur. Aujourd'hui, tous les promoteurs observent les projets de rénovation de quartiers anciens avec réticence. Comment le gouvernement peut-il trouver un autre promoteur ? Même s'il récupère ces terres, la rénovation ne pourra s'effectuer. Il vaut mieux laisser la terre dans les mains de l'entreprise Zheshang qui, sous la pression de payer l'intérêt bancaire de son crédit, cherche activement un partenaire pour recommencer le délogement. » Le projet Gujia Lu n'est en fait pas un cas isolé. L'arrêt de projets de rénovation de quartier ancien existe largement au centre-ville de Shanghai. Cela nous signale que l'époque de rénover les quartiers anciens d'une manière commerciale touche à sa fin ; comme l'indique le directeur Xu du projet Xiangyuan Lu, « Arrivera le jour où le gouvernement devra fournir les fonds publiques pour la rénovation de quartiers anciens. »

Les six années durant lesquelles les projets de Xiangyuan Lu et de Gujia Lu étaient exploités donnent des résultats bien différents : le projet Xiangyuan Lu a accompli le délogement de 4000 familles, alors que le projet Gujia Lu s'est arrêté

après le délogement de 800 d'entre elles. Les raisons principales de cette situation sont que d'une part, leurs capacités à investir continuellement diffèrent l'une de l'autre, et d'autre part, l'entreprise Fuyue, grande entreprise publique, a obtenu non seulement le soutien administratif du Bureau de médiation au délogement et du comité de résidents, facilitant ainsi ses négociations avec les habitants, mais possède également une garantie de la part du gouvernement pour ses crédits bancaires. Le soutien apporté par le gouvernement à l'entreprise Fuyue est un soutien recourant aux ressources publiques, mais n'est qu'implicite et dépend donc de la nature du promoteur qui exécute le projet (public ou privé, relations personnelles avec le gouvernement, etc.) ; ces choix sont à la discrétion du gouvernement. Quand l'arrêt de rénovation sans soutien publique deviendra un phénomène global tel que la situation difficile du projet Gujia Lu, le gouvernement sera obligé de modifier ses stratégies et d'établir des politiques favorables afin d'assurer les profits du promoteur et de l'inciter à continuer sa participation dans la rénovation urbaine.

Dans cette époque où le système de politique change rapidement, les acteurs dans la rénovation de quartiers anciens réagit promptement sur tous les changements afin de protéger leurs propres intérêts. Mon objectif de recherche représente les mesures de ces acteurs et leurs influences mutuelles. Mis à part des mesures évidentes prises par le gouvernement et les promoteurs, l'expert urbaniste et les habitants, au lieu de suivre passivement, réagissent positivement aux changements du projet. Par exemple, l'urbaniste tentera de conserver la structure sociale du quartier ancien en s'appuyant sur son pouvoir d'influencer techniquement le projet. Les habitants recherchent à bénéficier d'intérêts maximums lors du délogement. Ils profitent de leur position dominante dans la négociation du délogement, car comme pour tous les projets d'exploitation urbaine visant au logement commercial, le promoteur n'a pas le droit de forcer les habitants à déménager et doit signer un accord d'indemnisation avec eux. De plus, dans un régime imparfait de compensation au délogement, cette dernière est estimée selon des critères de surface ou de nombre de Hukou, et ne sont

qu'une référence, le montant final dépend de la négociation entre les habitants et la société de délogement.

1.2. Les rapports entre public et privé

L'arrivée de l'entreprise publique Fuyue dans la Vieille Ville n'est pas un simple acte répondant au marché. Il est désigné par le gouvernement de district afin d'attirer les entreprises privées comme l'entreprise Zheshang à participer dans la rénovation de quartiers anciens. Le projet Xiangyuan Lu dépasse dès le début un simple acte de marché et porte une couleur politique, montrant l'intention politique du gouvernement de résoudre le problème de l'habitat au sein de la Vieille Ville. Par conséquent, le projet Xiangyuan Lu ne peut s'échouer car il incarne le projet modèle. Dans ce contexte politique, le soutien public donné par le gouvernement au projet Xiangyuan Lu est compréhensible, particulièrement dans cette période inconstante d'un point de vue politique et social. Si les actes de marché de l'entreprise sont bloqués, la réalisation du projet sera menacée, le gouvernement renforce donc leur soutien administratif.

Quant à l'entreprise privée Zheshang, mis à part son profil d'ascendant politique, sa participation dans la rénovation de quartier ancien est un acte de marché relativement simple. L'intérêt financier est son objectif principal, l'appréciation politique est secondaire. Les conditions pour démarrer le projet doivent être remplies par les moyens du marché immobilier classique ; le soutien administratif en est absent. Face à une transition politique et sociale, le gouvernement offre d'abord son soutien public à l'entreprise publique. Les entreprises privées doivent recourir à des moyens indirects, tels que les relations personnelles avec les fonctionnaires qui sont relativement modestes et passifs. Dans le cas présent, l'entreprise Zheshang, face au double changement de politique et de marché, décide d'arrêter le projet et de chercher un partenaire afin d'affronter la crise ; une résolution raisonnable.

En me basant sur les différents actes de ces deux entreprises pendant six ans, je suis en mesure d'établir le jugement suivant : lors des rénovations de quartier ancien

de Shanghai actuelles, bien que le gouvernement doive s'appuyer sur le pouvoir des capitaux, son soutien aux groupes d'intérêt capital varie selon leurs natures. L'alliance entre le gouvernement et l'entreprise publique est solide ; en temps de crise, ce dernier obtiendra le soutien administratif du gouvernement. L'alliance entre le gouvernement et l'entreprise privée est lâche et remplaçable ; en temps de crise, l'entreprise privée peut être abandonnée. Dans la plupart des cas, le gouvernement espère cependant que l'entreprise privée puisse survivre à la crise en s'appuyant sur sa capacité d'action sur le marché et lui donnera un soutien administratif de choix. La raison est que sous le présent régime de rénovation de quartiers anciens, les capitaux du marché de l'immobilier sont nécessaires à l'application de ces projets.

1.3. La production de l'espace urbain

Dans cette recherche, je considère les mutations de l'espace urbain et de la structure sociale des quartiers anciens comme le résultat des rapports mutuels entre le gouvernement, le promoteur, les urbanistes et les habitants. Ma thèse analyse ces changements sous deux angles : l'un est l'influence du délogement sur le site, l'autre représente les projections de la planification sur le futur espace urbain et la future structure sociale du site.

Pour le premier, les mutations de l'espace urbain et de la structure sociale se produisent continuellement et progressivement avec l'application du délogement. L'objet d'analyse de la thèse est le Comité de résidents Zhaofang du site Gujia Lu où j'ai effectué son stage. Après l'arrêt du projet Gujia Lu, une partie des familles au sein du site est déjà partie, mais la plupart continue à y vivre. Le délogement réalisé a une influence imprévisible sur la vie de la communauté, surtout sur la sécurité civile et la composition démographique ; la population migrante entre rapidement et les habitants locaux quittent les lieux. Les problèmes de sécurité civile sont les plus visibles, les incendies, le squat et les logements loués illégalement en font partie. Non seulement la démolition des immeubles crée une mutation de l'espace, mais la fonction même

des bâtiments change également : l'apparition du marché dans la rue, l'accumulation des commerces de meubles d'occasion, etc.

Pour le second, puisque la construction de ces deux projets n'est pas encore commencée, mon analyse est basée sur la planification et le plan de conception architecturale, donc une conception de la future construction du site. Dans la mesure où la rédaction du plan de conception du projet Xiangyuan Lu précède celle du projet Gujia Lu, je considère le Projet Xiangyuan Lu comme l'objet d'analyse sur les futurs changements de l'espace urbain et de la structure sociale.

En tant qu'entreprise publique importante, le projet de l'entreprise Fuyue affiche dès le début une couleur politique, mais étant donné sa planification et son plan d'architecture, la conception des nouvelles constructions procède exactement d'une méthode commerciale. Dans la rédaction du plan, elle tente d'influencer les réglementations de la planification en recourant à son alliance proche avec le gouvernement, ceci afin de réduire les obstacles à l'exploitation immobilière. Par exemple, l'entreprise Fuyue essaiera de négocier avec le Bureau municipal d'urbanisme afin de réduire le nombre de bâtiments protégés sur le site du Projet Xiangyuan Lu. Dans la collection des plans de conception, sa recherche de profits est évidente. Elle fixe par exemple le prix du nouveau logement à 100 000 RMB / m² et envisage de construire des logements haut de gamme dont le nom est « hôtel privé oriental ». Dans les plans et dessins d'architecture, aucun concept relatif à la valeur sociale n'est visible et le gouvernement n'exige rien non plus dans ce domaine. Ce phénomène nous montre que la fin du délogement signifie l'accomplissement de la tâche politique qui consiste à « résoudre la difficulté d'habitation de quartier ancien », dont le promoteur est chargé par le gouvernement. Dans l'étape suivante de construction, hormis une protection ferme assignée aux bâtiments protégés désignés par le Plan de sauvegarde de la Vieille Ville, le gouvernement ne pose aucune exigence sociale au promoteur et permet tacitement sa recherche de gains financiers maximum.

Vu l'importance de la valeur historique, culturelle et sociale du quartier historique protégé, les exigences techniques de planification urbaine sont évidemment insuffisantes. Selon le plan masse et le projet d'architecture du Projet Xiangyuan Lu, on distingue clairement les objectifs de la future construction de l'entreprise Fuyue : une communauté fermée de luxe. Le plan ne garde que la physionomie historique selon les exigences du Plan de sauvegarde de la Vieille Ville. Concernant la structure démographique, les élites de la ville vont remplacer les habitants locaux à revenus modestes. Présenté autrement, même si le promoteur respecte les conditions de planification urbaine à la lettre, les valeurs essentielles du quartier ancien qui résident dans la population et sa vie au quotidien risquent de disparaître.

2. Quelques sujets de recherche à poursuivre

2.1. Répartition spatiale causée par la rénovation de quartier ancien à Shanghai

Mon observation sur deux sites est une étude à petite échelle. Je prends le changement d'espace urbain au sein de deux sites comme porteur du régime de rénovation de quartiers anciens, mais si nous élargissons cette observation sur l'ensemble de la ville de Shanghai, la recherche sur les changements de l'espace urbain et de la structure démographique durant les vingt dernières années (à partir de la réforme du système de logement en 1991) peut devenir un sujet très intéressant.

Les recherches existantes montrent que l'une des caractéristiques du changement démographique à Shanghai est le regroupement des habitants à revenus modestes vers l'extérieur de la ville. Durant la période de 1990 à 2000 au cours de laquelle le premier cycle de rénovation de quartier ancien à Shanghai a été effectué, la population des trois districts noyaux au centre-ville – Huangpu, Luwan et Jing'an – a diminué de 692 000 personnes, alors que celle des six districts à sa périphérie – Hongkou, Xuhui, Changning, Putuo, Zhabei et Luwan – a augmenté de 926 000.

Dans l'ensemble, la population de la ville a augmenté au lieu de diminuer, la raison principale étant que l'exploitation des nouveaux logements se concentrait sur les six arrondissements en périphérie et que la plupart des habitants délogés des trois arrondissements noyaux au centre-ville s'y installaient.

De 2000 à 2005, alors qu'un nouveau cycle de rénovation de quartiers anciens commençait, la population des trois districts noyaux du centre-ville a diminué d'environ 170 000 personnes. Pourtant, le contexte était bien différent de celui des années 1990. La population des six districts périphériques a diminué de 212 000 âmes, illustrant ainsi le fait que les habitants délogés se dispersent dans les banlieues. Durant ces deux cycles de rénovation urbaine sur une période de 15 ans, environ 800 000 habitants déménagent hors du centre-ville, principalement au sein de la périphérie avant 2000, puis en banlieue par la suite. La rénovation de quartiers anciens prive en effet la population migrante d'espace accessible en centre-ville. Selon les données du Bureau de statistiques de Shanghai, la population migrante au centre-ville de Shanghai a diminué de 292 000 personnes entre 2000 et 2005.

D'un autre côté, la structure de la population montre une « *tendance à converger* », qu'il s'agisse du centre-ville, du périphérique ou de la banlieue. Au centre-ville, avec le remplacement du vieux bâti par des logements commerciaux de haut standing, les élites et la classe moyenne prennent la place de la population à revenus modestes et de la population migrante. C'est à la fois une dialyse de la population et la fin d'un mode de vie traditionnel. Les grandes familles, l'habitation partagée entre différentes couches sociales et le « salon à l'extérieur » du tissu urbain traditionnel ne sont pas acceptés par les mœurs de l'exploitation capitaliste. Au contraire, le regroupement des habitants délogés en banlieue pousse la structure de la population à s'incliner vers les couches populaires. Cette répartition d'espace urbain facilitera « l'éloignement des habitants à bas revenus de la société dominante, la consolidation de la pauvreté et l'opposition entre différentes couches sociales ». La *diversification* de la population qui donne son dynamisme à la ville est ainsi détruite.

2.2. Améliorer le système de rénovation urbaine en profitant des caractéristiques du régime chinois

Bien qu'après 1978, la Chine ouvre son marché économique, son régime politique hérite de celui en vigueur dans l'économie planifiée et ne change pas de nature. La plupart du pouvoir économique est maîtrisé par les gouvernements à différentes échelles au lieu d'être ajusté par le marché, illustrant ainsi « l'économie socialiste de marché aux caractéristiques chinoises »²³⁴. « La réforme chinoise est en effet une innovation du régime avancée par le gouvernement. L'innovation du régime comprend celle des institutions gouvernementales : ces institutions sont à la fois l'organisateur et l'objet de la réforme. La réforme progressive chinoise réduit la répercussion sociale menée par la réforme et obtient en stabilité de bons résultats. Pourtant, la réforme progressive cause des problèmes. Elle repousse petit à petit l'économie planifiée et établit l'économie de marché. Durant longtemps, les deux régimes fonctionnent en même temps et entrent inévitablement en conflit. »²³⁵ « 'L'économie de marché' désagrègera 'la centralisation des pouvoirs', cette hypothèse théorique s'appuie sur les expériences sociales et économiques occidentales. Il faut ajouter d'autres éléments dans les relations entre les deux en considérant la réalité chinoise. »²³⁶

Dans la réforme progressive chinoise, « la centralisation du pouvoir » est une caractéristique permanente. Elle comporte des défauts comme le coût élevé de l'administration, les sous-effectifs, la corruption et l'intervention excessive du gouvernement au niveau du marché. Mais elle a aussi ses avantages : le gouvernement peut unir rapidement toutes les forces nécessaires afin de mettre en pratique ses objectifs politiques. Dans la rénovation actuelle de quartiers anciens, il est évident que

²³⁴ Voir Page 239

²³⁵ Page 88, Lu Xueyi (2002), *Dangdai zhongguo shehui jieceng yanjiu baogao (Social mobility in contemporary China)*, Pékin, Shehui kexue wenxian chubenshe.

²³⁶ Chen Yingfang (2008), *Chengshi kaifa de Zhengdangxing weiji yu helixing kongjian (Crise de la justice et espace de rationalisme de l'exploitation urbaine)*, Shehuixue yanjiu (Recherches sociologiques), n° 3.

nous ne pouvons plus continuer l'exploitation immobilière de cette manière. Est-ce que nous pouvons trouver une issue raisonnable pour le développement durable de la rénovation de quartiers anciens en s'appuyant sur les caractéristiques du régime chinois ?

Aujourd'hui, les difficultés de la rénovation de quartier ancien se concentrent sur le délogement, conséquence directe du droit d'habitation des habitants à déloger. En Chine, le délogement n'est pas un simple problème de compensation, mais un problème historique relatif aux nombreux changements du régime immobilier après la fondation de la nouvelle Chine en 1949. Les changements essentiels résident dans la propriété immobilière et le système financier.

2.2.1. Propriété immobilière et impôt sur l'immobilier

En 1952, selon les statistiques de la ville de Pékin, il n'existe que 4,9 % de logements dangereux au centre-ville ; avec un droit de propriété claire et stable et un bon roulement sur le marché, les propriétaires peuvent maintenir les logements en bon état : une intervention publique d'importance n'est pas nécessaire. *Investigation dans les coins du centre-ville de Beijing*²³⁷ analyse la raison pour laquelle les logements sont mal maintenus de nos jours : « La plupart des habitants habitent dans des Siheyuan (enclos avec des bâtiments autour d'une cour), dont la propriété appartient au gouvernement et qui sont maintenus par l'administration de la gestion de logement. Mais leur loyer très bas est insuffisant à maintenir ces logements. L'amélioration des conditions de logement et la protection du patrimoine architectural sont toujours impossibles. »²³⁸ « D'un côté, le gouvernement a le droit de propriété mais est incapable de les maintenir sans revenus suffisant. De l'autre côté, les habitants sans droit de propriété louent le logement à prix bas à long terme et établissent des hangars illégaux, en plus de sous-louer son logement à d'autres. Certains Siheyuan relèvent

²³⁷ Zhu Mingde (éd) (2005), *Beijing chengqu jiaoluo diaocha (Investigation of urban corners in Beijing)*, Pékin, Shehui kexue wenxian chubanshe.

²³⁸ Page 52, Op. cit.

d'une unité de travail, mais elle n'en garde que le nom. De plus, des Siheyuan privés s'y mélangent. »²³⁹ « L'absence de propriétaire collectif et le mélange entre le droit de propriété publique et privée de ces logements limitent ceux qui veulent les réparer ou les acheter. Ils seront démolis ou se détérioreront. »²⁴⁰ Ce problème de propriété indéfinie représente en effet la cause de la mauvaise qualité des logements dans les grandes villes chinoises.²⁴¹

Quant à l'impôt sur l'immobilier, il n'est pas prélevé sur les logements civils de droit de propriété privée en Chine. Cela naît d'une évolution historique : après l'établissement de la nouvelle Chine, le gouvernement enregistre chaque propriété immobilière de la ville et donne un certificat de propriété selon l'enregistrement. L'enregistrement de Pékin en 1953 montre que 67,06 % des maisons étaient privées. Pourtant, en 1952, on commence la « transformation socialiste » des propriétés privées, dont la plupart deviennent propriétés publiques. Le régime du logement entre dans une étape de distribution planifiée et l'impôt sur les propriétés immobilières diminue progressivement jusqu'à parfois disparaître. Les logements publics sont exempts d'impôt. Les investissements dans l'entretien des logements et des installations publiques ne s'appuient que sur l'impôt venant de la production industrielle et de la vente commerciale. La réforme du régime de logements de 1991 commence alors la vente de logements publics aux individus et arrête la distribution des logements publics. La propriété privée dans la ville est donc de retour. Actuellement, le taux de propriétés privées dans les villes chinoises a dépassé 80 %, mais l'impôt les concernant a disparu. Ce manque d'impôt empêche la récupération des investissements dans les installations publiques. Le seul moyen qu'a alors le gouvernement est de céder le foncier après avoir démoli l'ancien bâti. C'est l'une des

²³⁹ Page 53, Op. cit.

²⁴⁰ Page 53, Op. cit.

²⁴¹ Zhu Mingde (éd) (2005), *Beijing chengqu jiaoluo diaocha* (Investigation dans les coins du centre-ville de Beijing), Pékin, Shehui kexue wenxian chubanshe.

raisons importantes pour lesquelles le gouvernement de la ville d'aujourd'hui a cette passion pour la démolition et le délogement.

2.2.2. Le système financier et fiscal local

Sur le mode de la rénovation de quartiers anciens, les cas que nous avons observés sont en général « extensifs » : on transfère un quartier entier au promoteur qui, après avoir fini le délogement des habitants, rétablit toutes les maisons démolies, ce qui ne demande que quelques années. On n'adopte pas le mode « micro-circulation » qui consiste à établir une institution publique d'administration, celle-ci combinant la vente sur le marché et la réhabilitation volontaire des habitants, tout en améliorant progressivement le quartier ancien. Pourquoi toutes les villes choisissent-elles le premier mode qui exacerbe les conflits sociaux, au lieu du second qui est théoriquement plus raisonnable ? Il s'agit du système financier et fiscal local.

Depuis 1994, la Chine a mis en pratique un système financier et fiscal de division entre le centre (l'État) et le local (provinces et villes). Ce système a pour but de changer le top faible proportion des revenus financiers du centre. Depuis son application, les revenus du centre ont largement augmenté ; leur proportion dans les revenus nationaux a augmenté de 22 % en 1993 à 54,6 % en 2003. Cependant, les gouvernements locaux ont de plus en plus de difficultés financières ; le conflit actuel est que la proportion entre les revenus centraux et locaux est de 4/6, mais que celle des dépenses est de 6/4.

Face à la grave insuffisance de revenus financiers locaux, toutes les villes développent l'industrie afin d'engranger plus d'impôts, ou vendent le droit d'utilisation des sols pour enrichir leurs revenus financiers. Dans les villes de province développées du Jiangsu et du Zhejiang comme Shaoxing et Jinhua, les revenus provenant des terres occupent plus de la moitié des revenus financiers locaux.

Comme le gouvernement de la ville doit appuyer ses finances locales sur les revenus de cession des sols, sa décharge sur l'entreprise immobilière face à la rénovation de quartiers anciens et son refus d'utiliser les fonds publics sont

compréhensibles. Pour l'entreprise, l'objectif de ses activités commerciales est de générer le maximum de profits en un temps minimum. Il est normal qu'il adopte le mode « extensif » de l'exploitation immobilière lors d'une rénovation de quartier ancien car il apporte des intérêts rapidement.

Yang Dongping, professeur de l'Université polytechnique de Pékin, dans son livre *Mousson urbaine* révisé et publié en janvier 2006, a décrit le « principe de 'l'économie de démolition' » défini par lui-même: « Il s'agit d'une circulation : démolir à grande échelle – fabriquer la demande d'acheter des logements – promouvoir le développement de l'industrie immobilière – démolir plus de bâtiments. Plus on démolit, plus la demande augmente, plus l'industrie immobilière se développe. C'est la raison économique pour laquelle on s'empresse de démolir les quartiers historiques à coups de pelleteuse. »

2.2.3. La rénovation de quartier ancien et l'établissement du système de logement social

La rénovation de quartier ancien basée sur le délogement suscite le développement de l'industrie immobilière, mais les habitants de ces quartiers sont souvent pauvres. La compensation au délogement n'est pas suffisante pour qu'ils puissent acheter un nouveau logement : ils doivent s'endetter. Cette réalité signifie le transfert de la richesse sociale et montre l'écart de plus en plus grand entre les groupes riche et pauvre en milieu urbain. Selon les chiffres publiés par le Bureau national de Statistiques en 2005, en Chine continentale, la population la plus riche (10 %) possède 45 % de la richesse nationale et la population la plus pauvre (10 %) n'en possède que 1,4 %.

De ce fait, il existe beaucoup d'imperfections dans ce mode de marché qui tente cependant d'améliorer les conditions de logement des habitants de quartiers anciens par le biais de la compensation au délogement. C'est aussi la raison fondamentale pour laquelle dans certaines régions les habitants s'opposent au délogement : les

habitants sont obligés de quitter leur quartier et doivent s'endetter pour habiter dans un nouveau lieu de résidence. En effet, les conflits sociaux causés par le délogement ont suffisamment retenu l'attention du gouvernement pour qu'il modifie ses politiques, notamment avec la sortie de la « Loi de propriété » le 1er octobre 2007 et le décret d'application sur le « Règlements du relogement urbain ». La rénovation de quartier ancien passe ainsi de « démolition plus marché » à « droit de propriété plus couverture sociale ». « Pour résoudre le problème de maisons dangereuses et protéger les quartiers anciens, on ne peut recourir simplement au mode de l'exploitation immobilière. La stratégie correcte est d'assurer la correspondance des logements sociaux. »²⁴²

En 2006, la municipalité de Pékin a rédigé le « Plan de construction de l'habitation à Pékin (2006-2010) », qui donne priorité à la construction selon le système de logement social et propose un système à trois niveaux : logements à loyer modéré, logements économiquement adaptés et logements publics à louer. « Le plan de construction de l'habitation de 2008 à 2012 de Shanghai » propose aussi de « donner la priorité aux logements commerciaux de petite ou moyenne surface à prix bas ou moyen, en plus des logements sociaux, et de résoudre les difficultés de logements des familles à revenus bas et moyens ». Les deux tombent d'accord sans s'être concertés. Après la sortie de la « Loi de propriété », on ajoute un article dans le « Projet modifié de loi de la gestion de propriété urbaine » : « l'État peut exproprier les maisons d'unité et d'individu pour l'intérêt public. Mais une compensation au délogement doit être proposée selon la loi afin de protéger le droit et l'intérêt légal de leur propriétaire. L'expropriation d'un logement individuel passe donc aussi par la protection des conditions d'habitation du propriétaire. » Comment le système de logement social s'accordera-t-il avec la rénovation de quartiers anciens dans le futur ? Cela sera un changement politique intéressant qui mérite notre attention.

²⁴² Un fonctionnaire de Pékin lors d'une conférence sur la nouvelle « Loi de propriété », août 2007

Le cadre normatif en Chine est en construction ; il est instable. Il manque des lois et réglementations dans certains domaines, d'autres changent rapidement. À Shanghai par exemple, les réglementations locales fondamentales concernant le développement urbain, telles que le Plan de sauvegarde des quartiers historiques protégés ou les mesures de logement social ont tous deux été établis durant la dernière décennie. Le système de logement social est très récent et en train d'être amélioré et complété. Les premiers Plans de sauvegarde de quartiers historiques protégés ont été approuvés il y a seulement quatre ans, ils seront modifiés et améliorés au fil du temps d'après les leçons tirées de leur application. Le cadre normatif chinois est en création et en amélioration rapide, essayant de s'appliquer à l'environnement social chinois. Il est vrai que tout le monde doit s'adapter à cette situation incertaine. Une réglementation locale peut émerger tout à coup ou être complètement bouleversée le lendemain de sa création, c'est d'ailleurs le cas de la désignation des douze quartiers historiques protégés du centre-ville de Shanghai en 2003. Tous les acteurs d'un projet de rénovation, tels que les services gouvernementaux, les promoteurs, les experts d'urbanisme et les habitants, doivent réagir rapidement à ce changement considérable afin de chacun protéger ses intérêts. Nous sommes dans une époque de création et d'amélioration incessantes du cadre normatif, avec une production intense.

En tant qu'urbanistes, nous avons la responsabilité d'assurer la création du futur espace urbain. Je souhaiterais terminer cette thèse avec les mots de Yang Baojun, chef-urbaniste de l'Institution nationale de recherches et de projet d'urbanisme à Pékin : *« Le but de la planification urbaine est de créer une vie harmonieuse, ce qui est la base d'une technique correcte. La tâche de la planification varie selon l'époque, mais quoiqu'il en soit, la planification n'a pas pour objectif le simple développement économique. Les capitaux sont sensibles et forts, et ils ignorent l'égalité. Mais l'urbaniste doit considérer l'égalité et l'efficacité à long terme. Les réglementations de planification peuvent contraindre les actes qui changent les plans d'urbanisme, mais la participation publique est plus importante. La ville appartient à tous ses habitants. Elle ne peut être décidée uniquement par des élites politiques, techniques*

*ou des exploitants, sans considérer l'avis des habitants. Ce que nous (les experts) argumentons n'est pas la ville où nous habitons, ce sont ses habitants qui ne la quitteront jamais. »*²⁴³

²⁴³ Page 87, Wang Jun (2008), *Canfang ben shang de chengshi* (La ville sur l'agenda d'interview), Pékin, Sanlian shudian.

Bibliographie

Ouvrages

A

Amar G., Ascher F., Reichen B., Theyry L. & Tricaud E., « Regards français sur les villes chinoises », Zhang Tingwei, « Questions sur l'évolution de l'urbanisme chinois », *Revue urbanisme*, n°341, mars-avril 2005.

APUR (octobre 2003 – février 2004), *PSMV du Marais, Difficultés de gestion et d'application, Améliorations et modernisations nécessaires.*

Armand Frémont (2005), *Géographie et action, l'aménagement du territoire*, Paris, Arguments.

B

Bao Yaming (éd) (2003), *Xiandaixing yu kongjian shengchan 现代性与空间生产* (La modernité et la production de l'espace), Shanghai, Shanghai jiaoyu chubanshe.

Beaud Stéphane & Weber Florence (2002), *Guide de l'enquête de terrain*, Paris, La Découverte.

Bellocq Maylis (thèse) (2005), *Mémoires et préservation du patrimoine culturel en République populaire de Chine : le cas de Tongli, bourg du Jiangsu*, Thèse en anthropologie sociale et ethnologie, Paris, EHESS.

Bender Thomas (2001), *The unfinished city, New York and the metropolitan idea*, New York, The New Press.

Bergère Marie-Claire (2002), *Histoire de Shanghai*, Paris, Fayard.

Bergère Marie-Claire (2007), *Capitalisme & capitalistes en chine, des origines à nos jours*, Paris, Perrin.

Bourdieu Pierre (éd) (1965), *Un art moyen. Essai sur les usages sociaux de la photographie*, Paris, Editions de Minuit.

Bourdieu Pierre (1978), « Capital symbolique et classes sociales », *l'Arc*, n° 72.

Bourdieu Pierre (1982), *Ce que parler veut dire, l'économie des échanges linguistiques*, Paris, Librairie Arthème Fayard.

Bourdieu Pierre (2000), *Les structures sociales de l'économie*, Paris, Editions du Seuil.

Bruneteau P. & Lanzarini C. (1998), « Les entretiens informels », *Sociétés Contemporaines*, n° 30.

Bureau de recensement de Shanghai (2001), *Shanghai renkou fazhan baogao 上海人口发展报告* (Rapport de développement de la population de Shanghai).

Bureau de statistique de Shanghai (2005), *2005nian Shanghai tongji nianjian 2005 年上海统计年鉴* (Annales statistique de Shanghai de 2005), Pékin, Zhongguo tongji chubanshe.

C

Cai Yutian (1998), *Shanghai fangdichan 150nian 上海房地产150年* (150 ans de propriété immobilière à Shanghai), Shanghai, Shanghai jiaoyu chubanshe.

Cao Wei (2004), *Kaibu hou de Shanghai zhuzhai 开埠后的上海住宅* (Habitation de Shanghai après la ouverture du port), Pékin, Zhongguo jianzhu gongye chubanshe.

Castelles Manuel (1972), *La question urbaine*, Paris, Librairie François Maspero.

Champy Florent (2001), *Sociologie de l'architecture*, Paris, La Découverte.

Chen Dongsheng (1995), *Jinquan chengshi, Difang paixi, caituan yu Taipei duhui fazhan de shehuixue fenxi 金权城市, 地方派系、财团与台北都市发展的社会学分析* (La ville sous le pouvoir), Taipei, Juliu tushu youxian gongsi.

Chen Yingfang (2003), *Zhengdi yu jiaoqu chengshihua – Shanghaishi de diaocha 征地与郊区城市化* (Expropriation et urbanisation des banlieues rurales – Enquêtes sur la ville de Shanghai), Shanghai, Wenhui chubanshe.

Chen Yingfang (2003), *Yimin Shanghai, 52 ren koushu shilu 移民上海, 52人口述实录* (Emigrer a Shanghai, 52 retranscriptions d'entretien), Shanghai, Xuelin chubanshe.

Chen Yingfang (dir.) (2006), *Penghuqu : jiyizhong de shenghuoshi 棚户区: 记忆中的生活史* (Penghuqu : l'histoire de vie dans la mémoire), Shanghai, guji chubanshe.

Chen Yingfang (2008), « Chengshi kaifa de Zhengdangxing weiji yu helixing kongjian » 城市开发的正当性危机与合理性空间 (Crise de la justice et espace de rationalisme de l'exploitation urbaine), *Shehuixue yanjiu* (Recherches sociologiques), n° 3.

Choay Françoise (en collaboration) (1980), *La règle et le modèle. Sur la théorie de l'architecture et de l'urbanisme*, Paris, Editions du Seuil.

Clément Pierre, Ged Françoise & Wang Qi (1988), *Transformations de l'habitat à Shanghai*, Institut français d'architecture, Paris.

Coing Henri (1996), *Rénovation urbaine et changement social*, Paris, Les Editions Ouvrières.

Coulon Alain (1992), *L'école de Chicago*, Coll. « Que sais-je ? » Paris, PUF.

D

Damon Julien (2004), *Problèmes politiques et sociaux, Quartier sensibles et cohésion sociale*, la Documentation française, n° 906.

- DAL (2006), *Faire face à une expulsion de logement*, Paris, La Découverte.
- Dong Jianhong (1997), « Guanyu zhongguo chuantong chengshi linian de yixie tantao » 关于中国传统城市理念的一些探讨 (Discussion sur la notion d'aménagement de la ville traditionnelle chinoise), *Chengshi guihua huikan* (Revue d'urbanisme), n° 5.
- Donzelot Jacques (1984), *L'Invention du social, Essai sur le déclin des passions politiques*, Paris, Fayard.
- Donzelot Jacques, Mevel C. & Wyvekens A. (2001), *Faire société, La politique de la ville aux Etats-Unis et en France*, Paris, Seuil.
- Donzelot Jacques (2004), *La ville a trois vitesses : gentrification, relégation, périurbanisation*, *Esprit*, n° 303.
- Du Jiong (éd) (2006), *Fasheng zai Pudong shibo dadongqian de baige gushi* 发生在浦东世博大动迁的百个故事 (Cent histoires du relogement à l'arrondissement Pudong pour l'Exposition Universelle 2010 de Shanghai), Shanghai, Shanghai kexue jishu chubanshe.

E

- Edou Emmanuel (1998), *Les HLM*, Collection de Société poche, Paris, Economica.
- Elden Stuart (2004), *Understanding Henri Lefebvre*, London and New York, Continuum.

F

- Friedmen John (2003), China's urbanization, *International Journal of Urban and Regional Research*, 27(3), UK. Blackwell Publishing.

G

- Gao Xiangdong (2004), *Da chengshi renkou fenbu biandong yu jiaoquhua yanjiu, Yi Shanghai weili* 大城市人口分布变动与郊区化研究, 以上海为例 (Recherche de la répartition de population vers la banlieue, le cas de Shanghai), Shanghai, Fudan daxue chubanshe.
- Ged Françoise (thèse) (1997), *Shanghai, habitat et structure urbaine 1842-1995*, Paris, EHESS.
- Gottdiener Mark (1985), *The social production of urban space*, Austin, University of Texas Press.
- Grafmeyer Yves (2004), *Sociologie urbaine*, Paris, Nathan.
- Grafmeyer Yves & Joseph I. (dir.) (1979), *L'école de Chicago: naissance de l'écologie urbaine*, Paris, Aubier.

Guiheux Gilles (thèse) (1996), *Grands entrepreneurs, grandes entreprises a Taiwan (1949-1990)*, Thèse en histoire et civilisations, Paris, EHESS.

Gui Ling (2005), *Fengqing Shanghaitan 风情上海滩* (L'histoire provocante de Shanghai), Shanghai, Shanghai sanlian shudian.

H

Harvey David (1973), *Social justice and the city*, Oxford UK, Basil Blackwell Publishers.

Henriot C. & Zheng Zu'an (1999), *Atlas de Shanghai – Espaces et représentations de 1849 a nos jours*, Edition CNRS.

He Yizhong (2008), *Lao chengxiang, Wanqing Shanghai de yige chuankou 老城厢, 晚清上海的一个窗口* (La Vieille Ville, une fenêtre de Shanghai de la deuxième partie de Dynastie Qing), Shanghai, Shanghai renmin chubanshe.

Hu Rong (2008), « Shehui ziben yu chengshi jumin de zhengzhi canyu » 社会资本与城市居民的政治参与 (Capital social et la participation politique des résidents urbains), *Shehuixue yanjiu* (Recherches sociologiques) n° 5.

Huxley Aldous (1932), *Brave New World*, Chatto& Windus publishing Co. Traduction chinoises, (2005) *Meili xin shijie*, Chongqing chubanshe.

I

Isaac Joseph (dir.) (1995), *Prendre place, Espace public et culture dramatique*, Paris, Editions Recherches Plan Urbain.

Isaac Joseph (1998), *La ville sans qualités*, Paris, Editions de l'Aube.

Institut des projets d'urbanisme de la ville de Shanghai (2007), *Shanghai chengshi guihua yanjin 上海城市规划演进* (Evolution d'urbanisme de la ville de Shanghai), Shanghai, Tongji daxue chubanshe.

J

James William (1968), *Le pragmatisme*, Paris, Flammarion.

Jin Dong, Xie Qian (2005), « The urban condition: space, community, and self in the contemporary metropolis », traduction chinoise, Pekin, Zhongguo shuili chubanshe.

K

- Kaufmann Jean-Claude (1983), *La vie en HLM, usages et conflits*, Editions ouvrières.
- Kernen Antoine & Rocca Jean-Louis (1998), « La réforme des entreprises publiques en Chine et sa gestion sociale – le cas de Shenyang et du Liaoning », *Les Etudes du CERI*, n° 37.

L

- Laurans Valérie (2005), « Shanghai : l'argument du confort pour déplacer les résidents urbains. Le cas de Jianyeli, projet-pilote de restauration », *Perspectives chinoises* n° 87.
- Laurans Valérie (thèse) (2008), *Chroniques du confort à Shanghai : Nouvelle donne et jeu social du bien-être dans l'habitat, de 1996 à 2005*, Université Paul Cézanne – Aix / Marseille III.
- Lefebvre Henri (2000), *Espace et politique*, 2^{ème} édition, Paris, Editions Anthropos. Traduction chinoise, (2007), *Kongjian yu zhengzhi*, Shanghai renmin chubanshe.
- Lefebvre Henri (1986), *La production de l'espace*, 3^{ème} édition, Paris, Editions Anthropos.
- Lepetit Bernard & Topalov Christian (2001), *La ville des sciences sociales*, Paris, Belin.
- Lewis Mumford (1961), *The City in History*. Traduction française, (1964) *La Cité à travers l'histoire*, Paris, Seuil.
- Lin Li (2005), *Xiandaihua guocheng zhong de chengshi guihua maodun jiqi zhili, Yi Shanghaishi jieju chengshi guihua wenti weili 现代化过程中的城市规划矛盾及其治理, 以上海市解决城市规划问题为例* (Solution des problèmes d'aménagement durant la modernisation urbaine, le cas de Shanghai), Mémoire de master, Shanghai, l'Université de Fudan.
- Li Jian & Ning Yuemin (2007), « 1990 niandai yilai Shanghai renkou kongjian biandong yu chengshi kongjian chonggou » 1990 年代以来上海人口空间变动与城市空间结构重构 (Mutation de la population et restructuration d'espace urbain de Shanghai a partir de 1990), *Chengshi guihua xuekan* (Revue d'urbanisme), n° 2.
- Li Oufan (traduction chinoise) (2008), *Shanghai modeng, yizhong xin dushi wenhua zai zhongguo 1930-1945 上海摩登, 一种新都市文化在中国* (Shanghai modern, The flowering of a new urban culture in China 1930-1945), Shanghai, Shanghai sanlian shudian.
- Li Ruojian (2001), « Chengzhen huji jiazhi de xiandaihua yu danhua guocheng fenxi » 城镇户籍价值的现代化与淡化过程分析 (L'analyse du processus du système du Hukou urbain), *Revue Shehui kexue* (Sciences sociales), n° 9.
- Liu Chunrong (2007), « Guojia jieru yu linli shehui ziben de shengchan » 国家介入与邻里社会资本的生产 (L'intervention de l'Etat et la production du capital social de la communauté), *Shehuixue yanjiu* (Recherches sociologiques) n° 2.
- Liu Ping, Wang Hansheng & Zhang Xiaohui (2008), « Biandong de danweizhi yu tizhinei de fenhua, Yi xianzhi jieru xing daxing guoyou qiye weili » 变动的单位制与体制内的分化, 以

限制介入性大型国有企业为例 (Institution de 'Unité' en changeant et sa différenciation), *Shehuixue yanjiu* (Recherches sociologiques), n° 3.

Lu Xueyi (2002), *Dangdai zhongguo shehui jieceng yanjiu baogao* 当代中国社会阶层研究报告 (Social mobility in contemporary China), Pékin, Shehui kexue wenxian chubanshe.

Lu Wenda (1999), *Shanghai fangdichan zhi* 上海房地产志 (Annales de propriété immobilière à Shanghai), Shanghai, Shanghai Shehuikexueyuan chubanshe.

Lynch Kevin (1960), *The image of the city*, Cambridge, Massachussets, The technology press & Harvard university press.

M

Marion Segaud, Bonvalet Catherine & Brun Jacques (dir.) (1998), *L'état des savoirs, Logement et habitat*, Paris, Editions La Découverte.

Mei Xinhe & Liu Xianyong (2006), *Fangwu chaiqian yu anzhi anli jiexi* 房屋拆迁与安置案例解析 (Analyse des exemples de relogement et réinstallation), Pékin, Falv chubanshe.

Mongin Olivier (2005), *La condition urbaine*, Paris, Editions du Seuil.

Marion Segaud & Brun Jacques (dir.) (2002), *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin.

N

Nanshiqu zhi 南市区志 (Annales d'arrondissement Nanshi), Shanghai, Shanghai shehui kexue chubanshe, 1997.

Nanshiqu xu zhi 南市区续志 (Annales d'arrondissement Nanshi - suite), Shanghai, Shanghai shehui kexue chubanshe, 2003.

Nanshiqu shangye zhi 南市区商业志 (Annales commerciales d'arrondissement Nanshi de Shanghai), Shanghai, Shanghai shehui kexue chubanshe, 1995.

P

Park R.-E., Burgess E.-W., Mckenzie R.-D. (1968), *The City*, Chicago, U.S.A, The University of Chicago Press. Traduction chinoise, (1987) *Chengshi shehuixue*, Huaxia chubanshe.

Pincon Michel (1982), *Cohabiter, groupes sociaux et modes de vie dans une cité HLM*, Paris, Editions Plan Construction.

Pincon Michel & Pincon-Charlot M. (2001), *Paris mosaïque*, Paris, Calmann-levy.

Pincon Michel & Pincon-Charlot M. (1989), *Dans les beaux quartiers*, Paris, Seuil.

Q

Qin Haixia (2006), « Guanxi wangluo de jiangou : siying qiyezhu de xingdong luoji » 关系网络的建构：私营企业主的行动逻辑 (Construction des réseaux sociaux : La logique d'action d'entrepreneur), *Shehui* (La Sociologie) n° 5.

R

Revel Jacques (1996), *Jeux d'échelle, la micro-analyse à l'expérience*, Paris, Hautes Etudes, Gallimard le Seuil.

Rosental Paul-Andre (1996), *Les sentiers invisibles. Espaces, familles et migrations dans la France du 19^e siècle*, Paris, Editions de l'EHESS.

Ritzer George (1996), *The McDonaldization of Society*, Pine Forge Press. Traduction chinoise, (1999) *Shehui de maidanglaohua*, Shanghai yiwen chubanshe.

S

Shanghaishi diwu ci renkou pucha ditu ji (2001) *上海市第五次人口普查地图集*, Atlas du cinquième recensement général de Shanghai (2001), Shanghai, Shanghai tongji chubanshe.

Shen Ting (2007), *Shui yinbao Zhou Zhengyi an, Shen Ting Zheng Engchong tiaozhan shanghai bang jishi* 谁引爆周正毅案, 沈婷郑恩宠挑战上海帮纪实 (Who sparked off the Zhou Zhengyi case ? Shen Ting and Zheng Enchong take on the Shanghai gang), Hongkong, Kaifang chubanshe.

Shi Weijian (2007), *Chen Liangyu chuanqi* 陈良宇传奇 (Légende de Chen Liangyu), Hongkong, Hongkong wenhua yishu chubanshe.

Shi Yunqing (2007), « Jihui kongjian de yingzao : Yi B shi bei chaiqian jumin jituan xingzheng susong weili » 机会空间的营造：以B市被拆迁居民集团行政诉讼为例 (Création d'espace d'opportunité : l'exemple d'une affaire judiciaire du relogement de la ville de B), *Shehuixue yanjiu* (Recherches sociologiques), n°2.

SIEMP, *Rapport d'activité 2005*. Paris.

Soja Edward W. (2000), *Postmetropolis, Critical studies of cities and regions*, Traduction chinoise,

Li Jun (2006), *Hou da dushi, chshi he quyue de pipan xing yanjiu*, Shanghai, Shanghai jiaoyu chubanshe.

T

- Thireau Isabelle & Wang Hansheng (2004), « Les migrants et la mise à l'épreuve du système du *Hukou* », *Etudes chinoise*, vol 23.
- Thireau Isabelle & Wang Hansheng (2001), *Disputes au village chinois. Formes du juste et recompositions locales des espaces normatifs*, Paris, Editions de la Maison des sciences de l'homme.
- Thierry Paquot (2000), *La ville et l'urbain, l'état des savoirs*, Paris, La Découverte.
- Thierry Paquot (2001), *Le quotidien urbain, Essais sur le temps des villes*, Paris, La Découverte.
- Topalov Christian (2003), « Ecrire l'histoire des sociologues de Chicago », *Genèses*, n° 51.

W

- Wan yong (2006), *Jiucheng de hexie gengxin 旧城的和谐更新* (La rénovation harmonieuse de quartier ancien), Pékin, Zhongguo jianzhu gongye chubanshe.
- Wang Hejian (2006), « Ziwo xingdong de luoji : Lijie 'xin chuantong zhuyi' yu zhongguo danwei zuzhi de zhenshi de shehui jiangou » 自我行动的逻辑：理解“新传统主义”与中国单位组织的真实的社会建构 (Logique de l'action en soi : Compréhension de 'Nouvelle traditionniste' et la formation sociale réelle de 'Unité' chinoise), *Shehui* (La Sociologie), n° 3.
- Wang Jun (2003), *Chengji 城记* (L'histoire de la cité), Pékin, Sanlian shudian.
- Wang Jun (2008), *Canfang ben shang de chengshi 采访本上的城市* (La ville sur l'agenda d'interview), Pékin, Sanlian shudian.
- Wang Yusheng (2006), « Dangdai zhongguo chengxiang jiating jiegou biandong bijiao » 当代中国城乡家庭结构变动比较 (Comparaison du changement de la structure familiale de ville et de campagne de la Chine contemporaine), *Shehui* (La Sociologie), n° 3.
- Wei Cheng (2008), *Zhongguo nongmingong diaocha 中国农民工调查* (L'investigation de travailleur migrant chinois), Pékin, Falv chubanshe.
- Whyte William Foote (1943), *Street corner society. La structure sociale d'un quartier italo-américain*, traduction française (1995), Paris, La Découverte.
- Wu Jiang (1997), *Shanghai bainian jianzhushi, 1840-1949 上海百年建筑史* (Histoire centenaire de l'architecture à Shanghai), Shanghai, Shanghai Tongji daxue chubanshe.

Wu Jiang, Wang Lin (ed) (2007), *Lishi wenhua fengmao qu baohu guihua bianzhi yu guanli* 历史文化风貌区保护规划编制与管理 (Rédaction et gestion du plan de protection de quartier historique protégé), Shanghai, Tongji daxue chubanshe.

Wu Ning (2008), « Lefebvre de chengshi kongjian shehuixue lilun jiqi zhongguo yiyi » Lefebvre 的城市空间社会学理论及其中国意义 (Théorie d'espace urbain de Lefebvre et ses significations pour la Chine), *Shehui* (La Sociologie) n° 2.

X

Xiao Da (2005), « Shanghai lianglun jiuqu gaizao zhong de zhengce yanbian » 上海两轮旧区改造中的政策演变 (Révolution de politique de deux cycles de la rénovation de quartier ancien de Shanghai), *Chengshi guanli* (Gestion urbaine), n° 4.

Xu Mingqian (2001), « Shanghai shi zhongxin chengqu xin yilun jiuqu gaizao moshi yanjiu » 上海市中心城区新一轮旧区改造模式研究 (Recherche de la mode du nouveau cycle de la rénovation du centre ville de Shanghai), *Chengshi guihoa huikan* (Revue d'urbanisme), n°5.

Xu Xixian & Xu Jianrong (2005), *Baibian Shanghai* 百变上海 (A changing Shanghai), Shanghai, Shanghai renmin meishu chubanshe.

Y

Yang Shangguang & Wang Chunlan (2006), « Shanghai chengshi juzhu kongjian fenyi de shehuixue yanjiu » 上海城市居住空间分异的社会学研究 (Recherche sociologique de la répartition d'habitation de la ville de Shanghai), *Shehui* (La Sociologie), n° 6.

Z

Zhang Bo (2002), *Shanghai jiuqu zhufang gengxin licheng, 1949-2000* 上海旧区住房更新历程 (Histoire du système du logement de la ville de Shanghai, 1949-2000), Mémoire de master en urbanisme, Shanghai, l'Université de Tongji.

Zhang Jie (2008), *Zouxiang zonghe de fuxing zhi lu, Beijing jiucheng lishi jiequ anli* 走向综合的复兴之路, 北京旧城历史街区案例 (Towards a holistic approach to the revitalization of Beijing's inner city areas), intervention a World Urban Forum 4.

Zhang Shuseng & Jiang Ke (2006), *Chaiqian zhi zheng, Chaiqian jiu fen dianxing anli pingxi* 拆迁之争, 拆迁纠纷典型案例评析 (Dispute du relogement, Analyse des affaires judiciaires typiques du relogement), Pékin, Faliu chubanshe.

- Zhang Tingwei (1999), « Cong ‘xiang quanli jiangshou zhenli’ dao ‘canyu guihua juece’ » 从“向权力讲授真理”向“参与规划决策” (De ‘parler la vérité au pouvoir’ a ‘participer la décision stratégique’), *Chengshi guihua* (Urbanisme), n° 6.
- Zhang Tingwei (2001), « 1990 niandai zhongguo chengshi kongjian jiegou ji dongli jizhi » 1990年代中国城市空间结构及动力机制 (La structure d’espace urbaine de la Chine dans les années 1990 et son mécanisme de motivation), *Chengshi guihua* (Urbanisme), no 7. Zhang Wei (2001), *Lao Shanghai ditu* (Atlas de l’ancienne Shanghai), Shanghai, Shanghai Huabao chubanshe.
- Zhang Zhenxi, *Shanghaishi hanghaolu tulu, 1947-1949 上海市行号路图录* (Atlas des entreprises à Shanghai), SARL de Fuli.
- Zhao Yeqin (thèse) (2008), *Construction des espaces urbains et rénovation d’un quartier de Shanghai : la problématique de la migration et du changement social*, Thèse en sociologie, ENS Cachan.
- Zhao Yeqin (2008), « Juzhuqun yu shimin daiyu : chengshi gaizao zhong de ‘disi fang qunti’ » 居住区与市民待遇：城市改造中的“第四方群体” (Droit d’habitation et la citizenisation : le ‘quatrième groupe’ de la rénovation urbaine), *Shehuixue yanjiu* (Recherches sociologiques), n° 2.
- Zhou Xiaohong (2005), *Zhongguo zhongchan jieceng diaocha 中国中产阶层调查* (L’enquête sur la classe moyenne en Chine), Zhongguo shehui kexueyuan chubanshe.
- Zhou Zhenhe (1999), *Shanghai lishi ditu ji 上海历史地图集* (Atlas historique de Shanghai), Shanghai, Shanghai renmin chubanshe.
- Zhu Mingde (éd) (2005), *Beijing chengqu jiaoluo diaocha 北京城区角落调查* (Investigation of urban corners in Beijing), Pékin, Shehui kexue wenxian chubanshe.
- Zhu Xianquan (1993), *Shanghai zhuzhai 1949-1990 上海住宅1949-1990* (Logement de Shanghai 1949-1990), Shanghai, Shanghai kexue puji chubanshe.

Plans d'urbanisme et d'architecture

1- 《上海市城市总体规划 2000-2020》

Shanghai guihua ju (Bureau municipal d'Urbanisme de Shanghai), « *Shanghai zhongti guihua 2000-2020* » (Schéma Directeur de la ville de Shanghai 2000-2020), rédigé par l'Institut de projets d'urbanisme de la ville de Shanghai, actualisation de 1999.

2- 《上海老城厢保护与更新结构规划》

Shanghai guihua ju (Bureau municipal d'Urbanisme de Shanghai), « *Shanghai lao chengxiang baohu yu gengxin jiegou guihua* » (Plan de structure de protection et rénovation de la Vieille Ville de Shanghai), rédigé par l'Institut de projets d'urbanisme de l'Université de Tongji, 2002.

3- 《上海市老城厢历史文化风貌区保护规划》

Shanghai guihua ju (Bureau municipal d'Urbanisme de Shanghai), « *Shanghai lao chengxiang lishi wenhua fengmao qu baohu guihua* » (Plan de protection du quartier historique protégé de la Vieille Ville de Shanghai), rédigé par l'Institut de projets d'urbanisme de l'Université de Tongji, 2005.

4- 《上海亚龙古城国际花园城市设计及修建性详细规划》

Shanghai Huangpuqu guihua ju (Bureau d'Urbanisme d'arrondissement Huangpu), « *Shanghai Gujialu gucheng guoji huayuan chengshi sheji ji xiujianxing xiangxi guihua* » (Urban design et plan masse du Projet Gujialu, Shanghai), rédigé par l'Institut de projets d'urbanisme de l'Université de Tongji, 2005.

5- 《上海老城厢露香园建筑设计方案征集》

Entreprise Xiangyuanlu, « *Shanghai lao chengxiang Xiangyuanlu jianzhu sheji fangan zhengji* » (Collection du dessin d'architecture du Projet Xiangyuanlu de la Vieille Ville de Shanghai), 2008.

6- 《上海老城厢豫园地区城市设计》

Shanghai Huangpuqu guihua ju (Bureau d'Urbanisme d'arrondissement Huangpu), « *Shanghai lao chengxiang yuyuan diqu chengshi sheji* » (Urban design du quartier de Jardin Yu de la Vieille Ville de Shanghai), rédigé par l'Institut de projets d'urbanisme de l'Université de Tongji, 2006.

7- 《老城厢露香园项目二期地块开发模式研究》

Entreprise Xiangyuanlu, « *Lao chengxiang Xiangyuanlu xiangmu erqi dikuai kaifa moshi yanjiu* » (Recherche sur le mode d'exploitation de la deuxième phase du Projet Xiangyuanlu de la Vieille Ville), rédigé par l'Institut de projets d'urbanisme de l'Université de Tongji, 2009.

8- 《上海新江湾城规划设计方案征集》

Entreprise Xiangyuanlu, « *Shanghai xin jiangwan cheng guihua sheji fangan zhengji* » (Collection de plan masse de Nouveau Jiangwan Town de Shanghai), 2003.

Règlements nationaux et locaux concernant

1- 《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》

« Décisions d'approfondir la réforme du système des logements de Conseil des Affaires d'Etat », publié le 18 juillet 1994.

2- 《城市房屋拆迁管理条例》

« Les règlements du relogement urbain », Conseil des Affaires d'Etat, publié le 13 juin 2001.

3- 《上海市土地使用权有偿转让办法》

« Les mesures de la cession de droit d'utilisation de terre de Shanghai », publié le 29 novembre 1987.

4- 《上海市住房制度改革实施方案》

« Le plan d'exécution de la réforme du système des logements de Shanghai », publié le 8 février 1991.

5- 《上海市城市房屋拆迁管理实施细则》

« Les règlements détaillés de démolition et de relogement des logements à Shanghai » (« arrêt 111 » en abrégé), publiés le premier novembre 2001.

6- 《关于鼓励动迁居民回搬推进新一轮旧区改造的试行办法》

« Les mesures concernant l'encouragement pour le relogement des habitants pour la mise en œuvre du nouveau cycle de rénovation de quartier ancien » (« arrêt 68 » en abrégé), 2001.

7- 《上海市城市房屋拆迁面积标准房屋调换应安置人口认定办法》

« Les règlements de la confirmation des habitants à réinstaller du logement urbain délogé de Shanghai », 2006.

8- 《上海市城镇廉租住房试行办法》

« Les mesures du logement à loyer modéré de Shanghai », publié 3 septembre 2000.

9- 《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》

« Les règlements de la protection des quartiers historiques protégés et des bâtiments protégés de Shanghai », 2003.

10- 《上海市住房建设规划（2008-2012年）》

«Le projet de construction de l'habitation de 2008 à 2012 de Shanghai », 2008.