



**HAL**  
open science

# Les espaces délaissés et la métropolisation de Pékin : le cas du secteur de Qianmen Est

Lidan Liu

► **To cite this version:**

Lidan Liu. Les espaces délaissés et la métropolisation de Pékin : le cas du secteur de Qianmen Est. Géographie. Université Panthéon-Sorbonne - Paris I, 2021. Français. NNT : 2021PA01H067 . tel-03700667

**HAL Id: tel-03700667**

**<https://theses.hal.science/tel-03700667>**

Submitted on 21 Jun 2022

**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.

**UNIVERSITÉ PARIS 1 PANTHÉON-SORBONNE  
U.F.R. DE GÉOGRAPHIE  
ÉCOLE DOCTORALE DE GÉOGRAPHIE DE PARIS :  
ESPACES, SOCIÉTÉS, AMÉNAGEMENT  
UMR 8586 PRODIG  
2021**

## **Les espaces délaissés et la métropolisation de Pékin :**

### **Le cas du secteur de Qianmen Est**

Thèse pour l'obtention du doctorat en géographie  
Présentée et soutenue le 14 décembre 2021

**Lidan LIU**

Sous la co-direction du Professeur Thierry SANJUAN et du Docteur Antoine BRÈS

Membres du jury :

M. Antoine BRÈS, HDR, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne (Co-directeur de thèse)  
M<sup>me</sup> Lydia COUDROY DE LILLE, Professeure, Université Lyon 2 (Rapporteuse)  
M. Xavier DESJARDINS, Professeur, Sorbonne Université (Examineur)  
M<sup>me</sup> Nathalie LANCRET, Directrice de recherche, CNRS (Rapporteuse)  
M<sup>me</sup> LIU Jian, Professeure, Université Tsinghua, Pékin (Membre du comité de thèse, Examinatrice)  
M. Thierry SANJUAN, Professeur, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne (Directeur de thèse)



## Remerciements

Je tiens à exprimer mes remerciements les plus sincères au Professeur Thierry Sanjuan et au Docteur Antoine Brès, mes directeurs de thèse. Nos nombreux échanges et leurs précieux conseils m'ont aidée à aller plus loin afin de réaliser cette recherche. En tant que débutante dans la recherche lors du début de ma thèse, ils m'ont appris les trois choses qui me semblent les plus importantes pour mon avenir professionnel : la tête froide, la persévérance et la patience. Merci au Professeure Liu Jian de l'université Tsinghua, membre de mon comité de thèse, pour ses réactions et conseils au regard de mon travail et son accueil lors de mes enquêtes sur le terrain. Merci à Monsieur Claude Chaline pour ses remarques avisées. Merci à Sarah Defoin-Merlin pour son travail de relecture.

Je souhaite également remercier Madame Liu Hui et Professeur Zhang Lufeng de l'Académie des sciences de Chine, Professeur Zhang Jie et Professeur Bian Lanchun de l'université Tsinghua, Monsieur Duan Lian, Professeure Ye Zurun et Professeur Fan Xiaopeng de l'université d'architecture de Pékin, Madame Li Alin de l'université de l'industrie de Pékin, Monsieur Qi Xin de l'Académie municipale des sciences sociales de Pékin – pour leurs aides et leurs conseils très précieux lors de mes enquêtes sur le terrain.

Je tiens à remercier tout particulièrement mes anciens collègues pour leur aide et leurs conseils dans le cadre de mes stages effectués à l'institut municipal d'urbanisme de Pékin (Feng Feifei, Liao Zhengxin, Cui Qi, Zhaoxing, Liu Xin) et aux entreprises d'État Tianjie et Dashilar (Duan Jinmei, Pan Shan, He Yong, Suo Zongmin, Cheng Wei, Jiang Cen, Guo Qingmin, Tang Boshen), et mes amis architectes, urbanistes (Zhang Yan, Gu Yanqiu, Yang Yunting), et journalistes (Wang Jun, Wang Fei), qui ont pris le temps de répondre à mes questions et m'ont accompagnée dans mon travail. Je remercie sincèrement mon ami photographe Ye Jinzhong pour ses archives de 2002 à 2006, très précieuses pour comprendre les évolutions fonctionnelles et paysagères du quartier de Qianmen, avant et au cours de son projet métropolitain.

Une pensée affectueuse pour les populations locales de notre cas d'étude central et des exemples complémentaires, comprenant des résidents locaux et des entreprises installées avec lesquels j'ai réalisé des entretiens en vue de ma thèse. Ce sont leur passion et leur

préoccupation pour l'histoire et l'avenir de Pékin qui m'encouragent toujours pour réaliser mon sujet de thèse.

Enfin, merci à ma famille et à mes amis pour leur aide et leur soutien qui m'ont donné le courage de réaliser cette « aventure » de la recherche d'une durée de six ans.

Liu Lidan

11 septembre 2021

Créteil

## Sommaire

Remerciements .....	3
Sommaire .....	5
Introduction .....	7
<b>Première partie : L'État et le Marché, deux forces déterminantes dans la production des espaces urbains chinois .....</b>	<b>19</b>
Chapitre 1 Les caractéristiques de la transformation des villes chinoises .....	21
Chapitre 2 Les spécificités du développement urbain de Pékin.....	47
Chapitre 3 Qianmen à l'ombre de la modernisation urbaine de Pékin.....	91
<b>Deuxième partie : Les étapes de la transformation urbaine du secteur de Qianmen Est..</b>	<b>129</b>
Chapitre 4 Le cadre stratégique de la transformation du secteur de Qianmen .....	131
Chapitre 5 La première phase de la transformation du secteur de Qianmen Est (2006-2013) .....	165
Chapitre 6 L'orientation vers la rénovation partielle sur le secteur de Qianmen Est (depuis 2014).....	203
<b>Troisième partie : L'identification des espaces délaissés à l'échelle métropolitaine.....</b>	<b>247</b>
Chapitre 7 La typologie d'espaces délaissés dans le secteur de Qianmen Est.....	249
Chapitre 8 La temporalité de la métropolisation pékinoise .....	311
Conclusion.....	397
Annexes.....	405
Sources et références bibliographiques .....	419
Table des illustrations.....	459
Table des matières .....	465



## Introduction

### La fabrication des métropoles chinoises

L'accélération de l'urbanisation de la Chine est un phénomène récent. Elle est en réalité issue d'un processus de fragmentation<sup>1</sup>, qui s'inscrit dans plusieurs phases : tout d'abord, les réformes économiques lancées en 1978, puis la libéralisation des marchés du foncier et de l'immobilier effectuée à partir du début des années 1990. Cela a entraîné alors une nouvelle dynamique des villes chinoises. Dans ces premiers processus, les mutations urbaines se présentent comme des vitrines du développement et de la modernité de la Chine. Dans les années 1990, la métropolisation de Shanghai s'est concrétisée avec la création de la Nouvelle Zone de Pudong par l'État au niveau central<sup>2</sup>. Certains chercheurs considèrent l'évolution spatiale des villes chinoises suite aux réformes de ses marchés du foncier et de l'immobilier, selon deux tendances : d'abord l'extension urbaine vers la banlieue et vers la périphérie, puis la rénovation de la ville-centre. L'ouverture des marchés du foncier et de l'immobilier aux investisseurs privés et le rôle dominant des arrondissements locaux sont considérés comme deux facteurs majeurs de la mise en place des politiques urbaines au niveau local<sup>3</sup>.

Retrouvant une place prédominante, la Chine s'inscrit depuis le début du XXI<sup>e</sup> siècle de manière plus forte dans la globalisation : les trois grandes agglomérations chinoises sont ainsi officiellement retenues entre 2001 et 2015, pour accueillir des événements internationaux, tels que les Jeux olympiques de 2008 et de 2022 à Pékin, l'Exposition universelle de 2010 à Shanghai et les Jeux asiatiques de 2010 à Canton. L'urbanisation chinoise accélérée diffère de celle des années 1990 dans la mesure où les municipalités sont intervenues comme acteurs centraux dans les nouveaux projets d'aménagement. Cela

---

<sup>1</sup> John Friedmann, 2006, « Four theses in the study of China's urbanization », *International journal of urban and regional research*, n° 2, p. 440-451.

<sup>2</sup> Sanjuan Thierry, 2001, « Pékin, Shanghai, Hong Kong trois destins de villes dans l'espace chinois », *Hérodote*, p. 153-179.

<sup>3</sup> Zhang Tingwei, 2001, « 1990 niandai zhongguo chengshi kongjian jiegou de bianhua jiqi dongli jizhi », [The urban restructuring of Chinese cities in 1990s and its dynamic mechanism], *Chengshi guihua*, [City planning review], n° 17, p. 7-14 ; Gaubatz Piper, 1999, « China's urban transformation: patterns and processes of morphological change in Beijing, Shanghai and Guangzhou », *Urban Studies*, n° 9, p. 1495-1521 ; He Shenjing, Wu Fulong, 2009, « China's emerging neo-liberal urbanism, perspectives from urban redevelopment », *Antipode*, n° 2, p. 282-304.



concerne particulièrement les grandes agglomérations chinoises où des événements internationaux sont considérés comme, non seulement, un outil de légitimation des grands projets urbains<sup>4</sup>, mais aussi comme moteur de la mise en œuvre des politiques urbaines portant sur la fabrication des métropoles chinoises. Il s'agit d'augmenter la capacité de rayonnement et de commandement pour ces régions, à travers des projets métropolitains lancées par les municipalités, avec l'objectif de s'intégrer au réseau de « métropole internationale moderne (*xiandai guoji dadushi*) » à moyen terme vers 2020 et de construire la « ville globale » ou la « ville mondiale » d'ici 2050<sup>5</sup>.

Pékin, capitale chinoise et centre politique et culturel du pays, s'est retrouvée pour la première fois au cœur de la stratégie de création d'une métropole internationale, lorsque le schéma directeur de la municipalité de Pékin a été mis en place en 1991. Néanmoins, le développement urbain durant cette période se caractérisait par la concentration accélérée de la ville-centre et le développement tardif des villes-satellites sous l'égide des arrondissements locaux et des investisseurs immobiliers privés. Il s'agissait alors de déterminer les objectifs et les modes d'intervention des investisseurs privés, en contribuant à la croissance des arrondissements locaux.

À partir de l'année de 2004, la recomposition spatiale à l'échelle de la région métropolitaine Pékin-Tianjin-Hebei est finalement mise en œuvre sous la maîtrise de la municipalité de Pékin, surtout pour ce qui concerne la protection de la ville historique et l'amélioration de la ville-centre, en lien avec l'accélération du développement des villes nouvelles. L'enjeu est de mettre en conformité de manière prioritaire la stratégie métropolitaine, en termes de sélection des objectifs et des modes d'intervention. Cela pose cependant le problème de l'apparition d'espaces délaissés à la suite de l'intervention de l'État au niveau local et de la participation des entreprises publiques et privées. Le secteur de Qianmen Est est un exemple particulièrement intéressant dans la mesure où la production de

---

<sup>4</sup> Gravari-Barbas Maria, Jacquot Sébastien, « L'événement, outil de légitimation de projets urbains : l'instrumentalisation des espaces et des temporalités événementiels à Lille et Gênes », *Géocarrefour*, 2007, vol. 82, n° 3, p. 2-17.

<sup>5</sup> Shanghai renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Shanghai], *Shanghai chengshi zongti guihua (1999-2020)* [Schéma directeur de la municipalité de Shanghai (1999-2020)], a été approuvé en 2001 par le comité central du Parti et le conseil des affaires d'État. Source: [https://www.shanghai.gov.cn/nw12941/20200815/0001-12941\\_1104.html](https://www.shanghai.gov.cn/nw12941/20200815/0001-12941_1104.html) ; Beijing renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi zongti guihua (2004-2020)* [Schéma directeur de Pékin (2004-2020)], a été approuvé en 2005 par le comité central du Parti et le conseil des affaires d'État. Source: Beijing chengshi sheji yanjiuyuan [Institut municipal d'urbanisme de Pékin], 2005, « Beijing chengshi zongti guihua (2004-2020) » [Schéma directeur de Pékin (2004-2020)], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 2, p. 5-51.

ses espaces délaissés fait suite à la mise en œuvre de son projet métropolitain par la municipalité de Pékin. Ce secteur constituera notre cas d'étude central.

### **Les espaces délaissés du secteur de Qianmen Est**

Situé dans la ville historique et au sud de l'axe de prestige de Pékin, à une centaine de mètres au sud de la place Tian'anmen, le secteur de Qianmen Est est considéré comme un lieu symbolique de la capitale nationale. La prospérité du quartier de Qianmen remonte à la dynastie des Ming (1368-1644). Avec le développement du transport sur les rivières, le port situé sur le lac Shichahai a été déplacé au niveau du pont de Tongzhou, ce qui a, ainsi, permis de développer les activités économiques et commerciales du quartier. À partir de l'année 1956, la nationalisation urbaine du secteur privé dans l'industrie et le commerce dans le quartier de Qianmen, se concrétise par la création d'usines coopératives et de sociétés mixtes. Jusqu'à la fin de l'année 1992, il y avait cinq entreprises collectives au niveau municipal et huit entreprises collectives au niveau du « quartier administratif (*jiedao*) » dans le quartier de Qianmen<sup>6</sup>.

Depuis les années 1990 et la rénovation de la ville-centre de Pékin, le quartier de Qianmen ne possède plus de fonction, si ce n'est le commerce dans la célèbre rue commerciale de Qianmen, auparavant quartier résidentiel agrémenté de petits commerces et services pour les habitants locaux. Il avait été considéré comme un angle mort de la modernisation urbaine de Pékin à l'échelle locale. D'une part, Qianmen cesse d'être l'un des trois centres commerciaux les plus fréquentés de la municipalité de Pékin, alors qu'émerge une forme nouvelle de centres commerciaux modernes, installés autour de la ville-centre de Pékin, comme à Jianguomenwai ou Deshengmenwai<sup>7</sup>. D'autre part, les bâtiments du quartier de Qianmen sont davantage dégradés. Ses infrastructures urbaines, qui remontent à la dynastie des Qing, ne peuvent plus, depuis longtemps, répondre à l'augmentation de la demande des résidents locaux. Bien qu'il ait été inscrit dans le programme de rénovation des

---

<sup>6</sup> Qianmen jiedao difangzhi bianzuan bangongshi [Bureau de compilation des chroniques locales du quartier de Qianmen], 1997, *Qianmen jiedao jianzhi* [Chroniques locales du quartier de Qianmen], p. 135-138.

<sup>7</sup> Beijingjuan bianweihui [Beijing compilation commission], 2011, *Dangdai Zhongguo chengshi fazhan congshu : Beijing* [Contemporary China urban development series : Beijing], Dangdai zhongguo chubanshe [Contemporary China Publishing House], p. 108 ; Gaubatz Piper, 1999, *op.cit.*

maisons anciennes et délabrées de la ville-centre de Pékin<sup>8</sup>, ce quartier n'était pas un choix prioritaire pour les promoteurs immobiliers privés en raison du coût élevé d'aménagement et de construction. Durant les années 1990, le quartier de Qianmen se trouvait donc à l'ombre de l'aménagement urbain de la municipalité de Pékin, bien qu'il ait gardé une mixité d'activités, partagées entre commerce et résidence.

Grâce à la mise en œuvre de la « protection globale de la ville historique », le projet d'aménagement du secteur de Qianmen a été conçu dans le cadre stratégique de la métropolisation pékinoise. Il s'agissait de renouveler son identité historique pour l'adapter au rayonnement mondial de la capitale renforcé à l'échelle de la municipalité de Pékin, avec l'objectif de transformer en secteur général regroupant des activités de tourisme, de commerce et de logement ancrés dans la culture traditionnelle. Cela a offert l'opportunité de développement du sud de la municipalité de Pékin, permettant de développer le secteur de Qianmen comme l'un des trois secteurs fonctionnels majeurs au niveau de l'arrondissement de Chongwen<sup>9</sup>. En 2002, suite à la confirmation par la municipalité de Pékin du « projet de rénovation des bâtiments anciens et dégradés du secteur de Qianmen (*Qianmen diqu weijiufang gaizao xiangmu*) », le démarrage du projet a été lancé avec la création de la « direction de la rénovation des bâtiments anciens et dégradés du secteur de Qianmen (*Qianmen weigai zhihuibu*) » au niveau de l'arrondissement de Chongwen.

Les enjeux de la transformation du secteur de Qianmen se sont traduits par l'identification puis la hiérarchisation des héritages historiques destinés au développement des activités commerciales et touristiques. À la différence des activités tertiaires développées sur l'ensemble du secteur de Qianmen Ouest, le secteur de Qianmen Est se caractérise par la mixité des zones de commerce et d'habitation. Le projet d'aménagement du secteur Qianmen a démarré en 2005 et désormais considéré comme « projet numéro un (*yihao gongcheng*) » de l'arrondissement de Chongwen. Une vingtaine de responsables du

---

<sup>8</sup> Beijingjuan bianweihui [Beijing compilation commission], 2011, *Dangdai Zhongguo chengshi fazhan congshu : Beijing* [Contemporary China urban development series : Beijing], *op. cit.*, p. 138.

<sup>9</sup> Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi zongti guihua (2004-2020)* [Schéma directeur de Pékin (2004-2020)], *op. cit.* ; Ye Zurun, 2007, « Qianmen diqu baohu zhengzhi yu fazhan guihua » [Protection, rehabilitation and development planning of Qianmen area], *Jianzhu chuanguo* [ArchiCreation], n° 12, p. 34-55 ; Beijingshi Chongwenqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Chongwen de Pékin], 2003, *Beijing Chongwen nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Chongwen], p. 65-69.

bureau d'arrondissement et environ cinq cents cadres du quartier administratif ont participé à ce projet, qui a bénéficié d'un financement public de 8 milliards de yuans afin de mener à bien la mission de relogement définitif de 12 000 ménages en six mois<sup>10</sup>. La « société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (*Daqianmen touzi jingying youxian gongsi*) » (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010) a été créée en 2005 pour la mise en œuvre du projet du secteur de Qianmen Est. Le périmètre de son aménagement se trouve au sud de la rue Qianmen Est, au nord de la rue Chashi, à l'est de la voie Qianmen Est et à l'ouest de la rue Xinge, ce qui représente une superficie totale du foncier de 58,6 ha.

La première phase de la transformation du secteur de Qianmen Est a été réalisée de manière prioritaire, entre 2006 et 2009, grâce au maintien du bâtiment temporaire, construit en raison du nécessaire relogement de la population locale. Avec la décision de la municipalité de Pékin d'accélérer la construction du secteur de Qianmen Ouest, corrélée au ralentissement du développement du secteur de Qianmen Est, les travaux de relogement des populations du secteur de Qianmen Est ont été interrompus à partir de l'année 2010 pour une durée de 4 ans en raison du manque d'investissements publics au niveau de la municipalité. Le projet de reconstruction de la rivière Sanli a finalement été mis en œuvre en 2016 et il a été considéré comme une étape importante dans la reprise des travaux de relogement des populations du secteur de Qianmen Est. Le mode d'intervention a dès lors été orienté vers une rénovation partielle, mettant ainsi en lumière le rôle dominant central de la municipalité de Pékin dans l'avancement du projet et la prise de décisions. Environ 80 % des habitants d'origine ont définitivement déménagé suite à une offre de relogement proposée par les autorités locales. Cela a permis d'effectuer une partie des opérations immobilières sur des bâtiments ou parcelles vides, qui, après avoir été réalisées, ont très vite retrouvé une utilité.

---

<sup>10</sup> Beijingshi Chongwenqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Chongwen de Pékin], 2003, *Beijing Chongwen nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Chongwen], p. 156, p. 247-248, p. 257 ; Beijingshi Chongwenqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Chongwen de Pékin], 2004, *Beijing Chongwen nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Chongwen], p. 162 ; Zhang Hai, 2004, « Goujian dushi xiuxian wenhuaqu—Chongwen » [Développement du secteur de la culture et de loisirs pour l'arrondissement de Chongwen], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 4, p. 36 ; Beijingshi Chongwenqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Chongwen de Pékin], 2005, *Beijing Chongwen nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Chongwen], p. 197 ; Beijingshi Chongwenqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Chongwen de Pékin], 2006, *Beijing Chongwen nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Chongwen], p. 240.

Néanmoins, la majeure partie du secteur se caractérise par une accumulation d'espaces délaissés, qui prennent la forme soit de bâtiments ou parcelles vides dont la situation se place entre l'achèvement du relogement des populations et la réalisation de la construction, soit d'espaces réhabilités ou rénovés vides dont la situation se place entre l'achèvement de la construction et l'appropriation définitive par leurs occupants (locaux neufs ou rénovés vides, espaces publics désertés).

Notre recherche porte principalement sur la production d'espaces délaissés au niveau du secteur de Qianmen Est au regard de l'évolution de son projet métropolitain. La problématique centrale consiste à se demander : pourquoi les espaces du secteur de Qianmen Est, qui ne devraient pas être délaissés, le sont-ils à présent ? Comment se passent les processus de production d'espaces délaissés au niveau du secteur de Qianmen Est ? Qui sont les acteurs (dominants ou non dominants) qui interviennent dans la production d'espaces délaissés du secteur de Qianmen Est ? Le cas de Qianmen Est est-il un cas particulier ou l'expression d'un phénomène généralisé à l'échelle métropolitaine de Pékin ? Quelles sont les conséquences de tels espaces sur la métropolisation pékinoise, voire sur la fabrication des métropoles chinoises ? Nous faisons l'hypothèse que la présence d'espaces délaissés peut s'expliquer par des situations de déphasage entre l'objectif de l'État au niveau local et celui des entreprises publiques ou privées. La mise en œuvre du projet métropolitain comporte deux étapes, l'aménagement initial du foncier suivi des opérations immobilières. Au cours de ces étapes des situations de déphasage peuvent apparaître, permettant alors de distinguer deux types d'espaces délaissés en fonction de l'étape à laquelle le déphasage a eu lieu.

### **Méthodologie et sources de la recherche**

La méthodologie de cette recherche s'attache à établir un cadre théorique basé sur une étude bibliographique de la transformation des villes chinoises en lien avec les jeux d'acteurs publics et privés. L'analyse des mutations urbaines en termes fonctionnel et paysager de notre cas d'étude central et des exemples complémentaires nous permettent de répondre avec méthode à la question des espaces délaissés. Nous nous donc sommes appuyés sur une approche multidisciplinaire combinant la géographie urbaine, l'urbanisme, l'aménagement,

l'architecture et l'économie politique.

### ***Une analyse basée sur une approche spatio-temporelle***

La méthode d'analyse de notre cas d'étude central et des exemples complémentaires se caractérise par une approche spatio-temporelle qui combine deux dimensions de la production d'espaces délaissés : l'une chronologique et l'autre typologique. La dimension chronologique met en évidence des mutations urbaines en termes fonctionnel et paysager dans l'aménagement du secteur et selon les différentes étapes de la mise en œuvre du projet métropolitain. En effet, l'évolution du projet métropolitain correspond chaque fois à celle des politiques urbaines mises en place avec l'intervention des acteurs publics et privés. Cela permet de comprendre les processus de production d'espaces délaissés. La seconde dimension est basée sur une typologie d'espaces délaissés associée à la complexité des jeux d'acteurs, nous permettant ainsi de répondre à notre problématique centrale. L'enjeu est de décrypter de façon concrète les facteurs et conséquences de la production d'espaces délaissés, afin de confirmer ou infirmer notre hypothèse initiale.

Afin d'étudier les politiques urbaines mises en place aux échelles métropolitaine et locale, nous nous sommes appuyés sur des documents officiels d'urbanisme et d'aménagement, tels que les schémas directeurs de la municipalité, les plans quinquennaux concernant différents niveaux administratifs de la municipalité et des arrondissements, ainsi que les « annuaires statistiques (*tongji nianjian*) » et les « chroniques locales (*nianjian/difangzhi*) » de la municipalité de Pékin et des arrondissements concernés, ouverts à la consultation publique. Par ailleurs, les documents spécifiques du projet d'aménagement de notre cas d'étude central et des exemples complémentaires sont issus des résultats récoltés de différentes manières : d'une part, de nos stages à l'institut municipal d'urbanisme de Pékin et au sein de deux entreprises d'État qui ont pris en charge la mise en œuvre du projet du secteur de Qianmen Est et celui du secteur de la rue Yangmeizhu ; et d'autre part, de nos enquêtes sur le terrain et de nos entretiens réalisés avec des acteurs participant à l'avancement du projet métropolitain de chacun des cas d'étude.

### *Enquêtes sur le terrain et entretiens qualitatifs et semi-directifs*

Nous avons également utilisé des outils cartographiques, photographiques et statistiques pour interpréter les processus et conséquences de la production d'espaces délaissés, à l'occasion de nos enquêtes et observations menées sur le terrain dont l'essentiel a été effectué entre 2015 et 2018. En complément de nos matériaux de recherche, nous avons réalisé des entretiens sous forme de questions ouvertes et semi-ouvertes.

Nous avons organisé une centaine d'entretiens avec différents acteurs publics et privés, parmi lesquels des acteurs décisionnels et administratifs aux niveaux de la municipalité ou des arrondissements, des acteurs opérationnels des entreprises d'État Tianjie et Dashilar, ainsi que des architectes, des urbanistes et des entreprises immobilières privées intervenant dans l'évolution du projet d'aménagement de notre cas d'étude central et des exemples complémentaires. Les populations locales, composées d'entreprises privées installées et de résidents d'origine restés dans le secteur d'aménagement ou relogés en dehors du secteur d'aménagement, ont également été rencontrés.

Dans le secteur de Qianmen Est, cas d'étude central, nous avons tout d'abord organisé 70 entretiens exploratoires, d'une durée de cinq à trente minutes, sous forme de questions ouvertes, dont 45 ont pu être effectivement réalisés. Cela nous a permis de connaître de manière générale les mutations urbaines en termes fonctionnel et paysager du secteur d'aménagement pendant les années précédentes. Après cette phase d'exploration, nous avons réécrit et complété les questions ouvertes et semi-ouvertes qui se concentraient sur : l'image du secteur, les mutations temporelles du secteur (avant/après la rénovation), les espaces délaissés du secteur, les pratiques spatiales et la vie quotidienne et les rapports sociaux et la vie sociale. Cela nous a permis de comprendre les processus et conséquences de la production d'espaces délaissés. Nous avons alors conduit 32 entretiens approfondis d'une à deux heures et fait dessiner 32 cartes mentales, dont 26 ont pu être conservées.

### **Itinéraire de la recherche et difficultés rencontrées**

Notre intérêt pour les mutations urbaines de Pékin remonte à 2006, à l'occasion d'un cours en 2<sup>e</sup> année de licence en urbanisme à l'institut d'architecture et d'ingénierie de Pékin

(nommé l'Université d'architecture de Pékin depuis 2013). Le quartier de Qianmen était l'un de nos choix de terrains à observer. Il traversait alors une brutale transformation dans un contexte de rénovation urbaine effectuée à partir de l'année 2005. Nous n'imaginons pas, à ce moment-là, que ce quartier devienne, dix ans plus tard, le cas d'étude central de notre recherche. Connaître notre terrain d'étude a été, pour nous, une expérience intéressante, même si elle était limitée et subjective en raison de l'insuffisance de nos connaissances professionnelles et du manque de méthode scientifique, à l'exception de nos observations directes.

En 2009, nous avons participé comme stagiaire au projet de relogement des habitants du quartier de Guang'anmen, localisé également dans la ville historique de Pékin. L'enjeu était de connaître les opinions des habitants d'origine et de comprendre leur choix individuel d'action dans le cadre de la rénovation urbaine de leur quartier. Des entretiens avec ces habitants nous ont permis de réfléchir à leurs intérêts personnels par rapport aux actions publiques et privées. Leur demande se concentrait surtout sur le maintien de leurs pratiques spatiales pour leur vie personnelle et familiale quotidienne, dans laquelle les contraintes financières jouent un rôle parfois plus important que la volonté de conserver les héritages historiques et la continuité des rapports sociaux du quartier<sup>11</sup>. À ce moment-là, nous avons commencé à prendre en compte les deux situations d'espaces urbains concernés par les mutations en termes fonctionnel et paysager de Pékin. D'une part, nous avons observé des angles morts urbains qui ne figurent toujours pas parmi les objectifs prioritaires d'aménagement. D'autre part, il y a également des bâtiments réhabilités ou rénovés demeurant vides malgré l'achèvement de leur construction.

Nous sommes venus voir le Professeur Thierry Sanjuan avec notre idée de départ concernant les « espaces délaissés (*xianzhi kongjian*) », en septembre 2014, nous efforçant de l'approfondir et de la problématiser sous son encadrement et dans le cadre du Master 2 Recherche des pays émergents et en développement en 2014-2015. La problématique de notre mémoire de Master 2 portait sur le jeu d'acteurs et la contradiction entre leurs différents intérêts durant les processus du projet d'aménagement en trois étapes : avant, en

---

<sup>11</sup> Liu Lidan, 2015, « Les espaces délaissés à Pékin : Le cas de la rénovation du quartier de Qianmen Ouest : 2003-2015 », mémoire de recherche en géographie, Université de Paris 7, sous la direction de Thierry Sanjuan, p. 6.



cours et après. Nous avons choisi le secteur de Qianmen Ouest comme cas d'étude de notre mémoire.

Lors de nos premières années de thèse, que nous avons débuté en 2015 après notre mémoire, nous avons rencontrées deux difficultés majeures. La première a d'abord été de formuler la problématique centrale de notre recherche. Nous nous sommes rendu compte progressivement que les « espaces délaissés » ne se limitaient pas uniquement à notre cas d'étude. Nous avons dû alors sortir d'un cas spécifique étudié à une échelle très fine, pour nous tourner vers une problématique générale à une échelle supérieure et sous un angle plus global. Deuxièmement, la difficulté de la langue française tient une place importante dans notre recherche, qui ne devrait pas être occultée, notamment en ce qui concerne la rédaction de notre thèse. Même si cette difficulté nous a accompagnés tous les jours, nous avons poursuivi le chemin de notre recherche.

Lors de notre première enquête sur le terrain, de mars à octobre 2016, l'idée centrale de notre thèse était encore peu claire. Nous raisonnions encore à une échelle très micro, et nous restions concentrés sur la question principale suivante : pourquoi des espaces qui ne devraient pas être délaissés le sont-ils maintenant ? Nous avons essayé d'éclaircir ce questionnement en profitant de nos deux expériences professionnelles à Pékin. Notre enquête sur le terrain nous a permis d'analyser l'état des lieux des espaces délaissés, afin de choisir, parmi les cas d'études, lequel serait central, lesquels seraient complémentaires. Notre premier stage de recherche à l'Institut municipal d'urbanisme de Pékin nous a permis de comprendre de manière générale l'évolution des politiques urbaines mises en place aux échelles métropolitaine et locale.

Nous avons effectué notre deuxième séjour à Pékin de mars à décembre 2017, qui s'est révélé être notre enquête de terrain la plus efficace pour notre thèse. Dès lors, nous avons décidé de nous concentrer sur le secteur de Qianmen Est comme terrain central d'analyse, en raison de l'avancement de son projet d'aménagement et de la typologie de ses espaces délaissés. En outre, nous avons pu comprendre les processus de production des espaces délaissés et les jeux d'acteurs intervenant dans l'évolution du projet métropolitain grâce aux entretiens approfondis avec les divers acteurs, menés dans le cadre de notre deuxième stage à temps partiel réalisé dans l'entreprise d'État Tianjie de mai à novembre 2017, ainsi que notre

troisième stage à temps partiel effectué dans l'entreprise d'État Dashilar de juillet à août 2017. Notre troisième enquête sur le terrain de septembre à octobre 2018 nous a permis d'améliorer l'analyse de la typologie d'espaces délaissés de notre cas d'étude central et des exemples complémentaires.

## **Plan de thèse**

Dans la première partie, nous revenons sur les caractéristiques de la transformation des espaces urbains chinois, faisant de l'État et du marché deux forces déterminantes. Dans le premier chapitre, les processus des mutations économique et urbaines des villes chinoises sont décrits, puis nous nous concentrons sur une analyse du rôle dominant des autorités locales et du modèle du partenariat public-privé. Dans le chapitre deux, nous justifions le choix d'étudier Pékin, capitale politique et culturelle de l'État, qui s'inscrit dans une stratégie de « métropole internationale moderne » et de « ville mondiale ». Enfin, nous décrivons dans le chapitre trois, le contexte historique de la transformation du quartier de Qianmen, qui avait été considéré comme un angle mort de la modernisation urbaine à l'échelle locale, avant son projet métropolitain.

Dans une deuxième partie, nous nous attachons à interpréter les processus de production des espaces délaissés du secteur de Qianmen Est. Le cadre stratégique s'inscrivant dans la politique d'intégration métropolitaine de Pékin et les enjeux de la transformation sont présentés dans le chapitre quatre. Le chapitre cinq est consacré à la première phase de la transformation réalisée entre 2006 et 2013 sous la supervision des acteurs publics au niveau local, avec la participation des entreprises privées. Enfin, le chapitre six met en évidence l'orientation du mode d'intervention vers la rénovation partielle, afin de correspondre au mieux à la demande de la municipalité concernant la protection globale de la ville historique de Pékin.

Dans une troisième partie, nous cherchons à identifier et justifier l'existence d'espaces délaissés à l'échelle métropolitaine de Pékin. Tout d'abord une typologie d'espaces délaissés du secteur de Qianmen Est est proposée. Deux types principaux sont mis en évidence selon leur état d'avancement dans la mise en œuvre du projet. Le phénomène général des espaces

délaissés à l'échelle métropolitaine, étudié dans le chapitre 8, nous permet enfin de poser la question centrale de la temporalité de la métropolisation pékinoise.

## Première partie

### **L'État et le Marché, deux forces déterminantes dans la production des espaces urbains chinois**

Les caractéristiques de la transformation des villes chinoises traduisent les relations complexes entre la maîtrise de l'État aux niveaux central et local et les forces dynamiques des marchés fonciers et immobiliers. Notre attention s'est portée en particulier sur les compétences entrepreneuriales des autorités publiques au niveau local, en tant qu'acteur majeur de la croissance économique locale, liée à la production des espaces urbains chinois depuis les années 1990 (chapitre 1).

Les spécificités du développement urbain de Pékin résident dans la conjonction des données politiques, économiques, patrimoniales et touristiques, qui représentent tout à la fois, les conséquences spatiales du jeu des politiques publiques locales et du mécanisme des marchés fonciers et immobiliers. Depuis le début des années 2000, la stratégie du développement de Pékin se traduit par la restructuration métropolitaine en termes à la fois fonctionnel et paysager, avec l'objectif de l'intégrer au réseau des « villes globales » et des « métropoles modernes ». La municipalité de Pékin, qui domine comme acteur central dans ces processus de la recomposition spatiale à l'échelle métropolitaine, a retenu notre attention particulière (chapitre 2).

Nous avons essayé de présenter l'évolution du quartier historique de Qianmen, avant son projet métropolitain. C'était un quartier situé au centre de la ville historique de Pékin, considéré durant les années 1980 et 1990 comme un angle mort de la modernisation urbaine de Pékin. Il s'agit d'un « angle mort urbain » qui n'a jamais été inscrit dans les objectifs prioritaires d'aménagement qui sont mis en œuvre par l'arrondissement de Chongwen et les promoteurs immobiliers privés. Cela précède le point de départ de notre analyse sur les espaces délaissés du secteur de Qianmen Est (chapitre 3).



## Chapitre 1

### **Les caractéristiques de la transformation des villes chinoises**

La transformation urbaine en Chine est caractérisée par la domination de l'État aux niveaux central et local et la vitalité productive des marchés, considérés comme deux déterminants majeurs de la production des espaces urbains en Chine. Cette rencontre se manifeste en fait par une série d'impacts temporaires des réformes successives de la Chine en termes politiques, économiques, sociaux et urbains. Il s'agit d'une logique de la construction des villes chinoises qui est effectuée à des échelles différentes (l'échelle centrale et l'échelle locale) suivant les périodes.

On assiste d'abord à la première phase de l'industrialisation liée à la faible urbanisation en Chine pendant les premières trente années du régime socialiste. Il y a ensuite avec la libéralisation économique et l'ouverture du marché de la Chine, à partir de 1978, ce qui entraîne depuis les années 1990 une nouvelle dynamique des villes en Chine. Grâce à la dérégulation en termes administratif et économique, les autorités locales jouent un rôle plus important, par rapport à l'État central, comme acteur dominant dans la production des espaces urbains en Chine. Enfin, il faut souligner que les métropoles émergentes en Chine ont pour un objectif de s'intégrer au système de l'économie mondiale. Dans les faits, la puissance publique locale intervient de manière plus forte depuis le début des années 2000 dans la mise en place de stratégie métropolitaine, pour faire face à la compétition accélérée entre les villes à l'échelle locale.

## L'État socialiste et l'urbanisation tardive en Chine

### *Un héritage lourd avant la Révolution de 1949*

La tradition urbaine de la Chine qui remonte à la dynastie des Tang (618-907) est celle de la « ville aristocratique<sup>12</sup> » ou la « ville des fonctionnaires<sup>13</sup> ». La séparation des zones fonctionnelles dans la ville en termes plutôt politico-administratifs qu'économiques représente le système hiérarchisé de la classe gouvernante et de la population<sup>14</sup>. Cette forme héritée d'aménagement urbain s'est progressivement modifiée pour s'adapter aux demandes en mutation au fur et à mesure des transformations politiques, économiques et sociales.

La longue tradition urbaine de la Chine a été définitivement rompue par l'arrivée au pouvoir des Occidentaux à partir des deux « guerres de l'Opium (*yapian zhanzheng*) » au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle. Au fur et à mesure de l'industrialisation moderne des villes sur le littoral, l'inégalité du développement régional n'a cessé de croître entre quelques pôles côtiers et les villes de l'intérieur. Des métropoles ont émergé comme Shanghai et Tianjin, en profitant d'un côté de la modernisation et de l'extension urbaines liées au développement de leurs concessions étrangères, d'un autre côté du développement de l'industrie nationale, notamment dans la région de Jiangzhe (les deux provinces actuelles de Jiangsu et de Zhejiang)<sup>15</sup>.

Néanmoins, la modernisation industrielle et urbaine à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle est restée limitée aux zones du littoral ou à certaines Colonies ou concessions étrangères, sans modifier fondamentalement le territoire chinois. Tout d'abord, elle n'avait pas radicalement transformé l'organisation de la société et le caractère parasitaire des villes comme « ville de consommateurs », ni modernisé la forme héritée d'aménagement urbain à l'échelle du pays. On rappellera la thèse de Max Weber qui observait en Chine, à cette époque, qu'il manquait

---

<sup>12</sup> Friedmann John, 2006, *op.cit* ; Heng Chye Kiang, 1999, *Cities of Aristocrats and Bureaucrats: The Development of Medieval Chinese Cityscapes*, Singapore, National University of Singapore, 272 pages.

<sup>13</sup> Les catégories de la ville-« Types urbains : la "ville de consommateur" et la "ville de producteurs" »-créées par Max Weber. Il a distingué que « dans les deux cas, la ville ressemble beaucoup au type de la ville princière, car elle repose sur les revenus patrimoniaux et politiques qui déterminent le pouvoir d'achat des grands consommateurs (ainsi pour la ville des fonctionnaires, Pékin...)... », Weber Max, 1947, *La ville*, traduit de l'allemand par Philippe Fritsch, Paris, Aubier Montaigne, 1982, pour l'édition française, p. 21-23.

<sup>14</sup> Dong Jianhong (dir.), 1989, réed. 2004, *Zhongguo chengshi jiansheshi* [History of Chinese cities], zhongguo jianzhu gongye chubanshe [China architecture & building press], p. 7-10 ; Friedmann John, 2006, *op.cit*.

<sup>15</sup> Sanjuan Thierry, 2010, *La Chine et le monde chinois. Une géopolitique des territoires*, Paris, Armand Colin, p. 81 ; Friedmann John, 2006, *op.cit* ; Dong Jianhong (dir.), 1989, réed. 2004, *op.cit*, p. 262-293.

encore le concept de « communauté urbaine » et celui de « bourgeoisie urbaine »<sup>16</sup>. À côté de ces paysages urbains et de leur fonction économique, les espaces ruraux restaient profondément sous-développés. Quant aux espaces urbains, occupés par le pouvoir des Occidentaux, ils étaient complètement différenciés par rapport aux autres villes de l'intérieur ou aux autres quartiers dans les villes du littoral, qui restaient pauvres et comme sous-urbanisés<sup>17</sup>.

De plus, il manquait fondamentalement des industries lourdes dans le territoire chinois. Quant aux usines de produits mécaniques, elles employaient tout au plus 3 millions d'ouvriers, jusqu'en 1940, par rapport à la population totale de 500 millions sur l'ensemble du territoire<sup>18</sup>. Enfin, en termes de défi démographique, bien que le pays soit le plus peuplé du monde, il restait une société à majorité rurale avec un taux de population rurale de 89,4 % en 1949<sup>19</sup>.

La modernisation de cette époque a été interrompue par la guerre avec les Japonais (1937-1945) et par la guerre civile (1945-1949), jusqu'à l'établissement de la République populaire de Chine en 1949. Dès lors, l'amorce des voies soviétique et maoïste, qui s'est caractérisé par le démarrage de la croissance urbaine, de concert avec un développement industriel planifié par l'État central socialiste.

### ***La croissance urbaine liée à la première phase de l'industrialisation (1949-1958)***

Dans un premier temps, la Chine, devenue un pays socialiste, a connu une économie planifiée reposant en grande partie sur les entreprises d'État. Les objectifs des dirigeants étaient avant tout de changer radicalement la situation par rapport à une industrie squelettique et une inégalité effective du développement régional. La réalisation de ces objectifs s'appuyait sur un système économique centralisé et hiérarchisé. Cela signifiait une relation verticale entre les redistributeurs et les producteurs des ressources, dirigée par les décisions administratives centrales. Elle s'appuyait sur une hiérarchie bureaucratique

---

<sup>16</sup> Weber Max, 1947, *op.cit*, p. 37-41.

<sup>17</sup> Hoa Léon, 1981, *Reconstruire la Chine, trente ans d'urbanisme (1949-1979)*, Paris, Éditions du Moniteur, p. 22-25.

<sup>18</sup> Hoa Léon, 1981, *op.cit*, p. 20-21.

<sup>19</sup> *Zhongguo tongji nianjian 2010*, [China Statistical Yearbook 2010], <http://www.stats.gov.cn/tjsj/ndsj/2010/index.htm>, consulté le 30/04/2019 ; Hoa Léon, 1981, *op.cit*, p. 36-38.



sectorielle décomposée en plusieurs échelles administratives provinciale, municipale et locale, sous contrôle des ministères et des institutions au niveau central<sup>20</sup>.

Le premier principe du développement socialiste formulé par le gouvernement pour orienter le développement général du pays a été de « transformer les villes de consommation en villes de production », afin de créer un réseau industriel moderne sur l'ensemble du territoire, donnant priorité aux industries lourdes. Le second principe visait la création des nouveaux centres industriels à l'intérieur du pays, pour modifier la géographie industrielle du pays. La politique prioritaire concernait l'industrialisation dans le premier plan quinquennal (1953-1957)<sup>21</sup>.

Dès le début des années 1950, la réforme agraire et la nationalisation urbaine sont effectuées en faveur de l'accumulation des capitaux disponibles pour la mise en place du régime socialiste<sup>22</sup>. Le contenu essentiel de la réforme agraire menée dans les années 1950 à 1952 était la confiscation des terres cultivables possédées par les propriétaires fonciers et leur redistribution aux paysans pauvres, ce qui permettait d'impulser le développement de la production agraire. Puis, on a assisté au passage de l'économie agraire individuelle à l'économie collective à partir de 1953, avec le regroupement des exploitations en coopérative de production agraire. Dans le même temps, on observe la nationalisation graduelle dans les villes, avec la transformation des entreprises de la « bourgeoisie nationale (*minzu zibenjia*) » en sociétés mixtes. Le secteur étatique ou semi-étatique passe de 36,7 % en 1949 à 61 % en 1952 dans le total de la production industrielle<sup>23</sup>.

À la suite des travaux de la transformation socialiste, le premier plan quinquennal a été définitivement annoncé en 1955 avec l'aide soviétique. La création du réseau d'industries en relation avec l'urbanisme moderne devient l'objectif des dirigeants étatiques. Plus de 7 000 projets industriels et résidentiels sont complètement financés et planifiés par l'État en profitant d'un système économique centralisé. Avant la réforme de 1978, le budget de l'État était la source dominante des « investissements en actifs fixes (*guding zichan touzi*) », sa part passe de 88,2 à 62,2 % entre 1957 et 1978 dans le total de l'investissement. Il

---

<sup>20</sup> Hoa Léon, 1981, *op.cit*, p. 43-44 ; Nee Victor, 1989, « A theory of market transition: From redistribution to markets in state socialism », *American sociological review*, p. 663-681.

<sup>21</sup> Hoa Léon, 1981, *op.cit*, p. 44-48.

<sup>22</sup> Friedmann John, 2006, *op.cit*.

<sup>23</sup> Hoa Léon, 1981, *op.cit*, p. 51-57.

s'agissait en même temps d'une augmentation de la part des fonds collectifs et des investissements étrangers considérés comme deux autres sources importantes dans l'ensemble de l'investissement<sup>24</sup>.

Les nouveaux développements focalisés sur les villes ont offert des occasions d'emploi et de logement pour les paysans, ce qui a permis d'augmenter le taux d'urbanisation qui est passé de 10,6 à 15,4 % entre 1949 et 1958. Avec une croissance moyenne annuelle de 0,7 %, la population urbaine a atteint 99 490 millions en 1957<sup>25</sup>. Parallèlement, entre 1952 et 1959, la part du secteur industriel dans le produit intérieur brut (PIB) a doublé, passant de 20,9 à 42,8 %, avec une réduction dans le secteur primaire<sup>26</sup>. C'est a entraîné la croissance urbaine liée principalement à la première phase de l'industrialisation entre 1949 et 1958.

L'aménagement urbain dans cette période socialiste est considéré comme la planification géographique de l'économie planifiée, en important le modèle soviétique d'aménagement composé de trois étapes : le « plan de l'économie nationale (*guomin jingji jihua*) », l'« aménagement régional (*quyu guihua*) » et l'« aménagement urbain (*chengshi guihua*) ». Cela signifie que la fonction principale de la ville socialiste se concentre sur le développement d'industries à l'échelle du pays, matérialisée par le schéma directeur ou les projets d'aménagement de l'État central à court terme dans cette période. Il s'agit de décisions et d'opérations immobilières qui sont effectuées aux échelles de la hiérarchie administrative devant correspondre à la demande principale de la production industrielle, en accompagnant la demande contrôlée de la consommation de la population. Les objectifs sélectionnés en ce qui concernent l'urbanisation s'appuyaient sur la priorité du développement de l'industrie lourde dans les villes de l'intérieur, comme Pékin, Baotou, Xi'an, Datong, Qiqiha'er, Daye, Lanzhou et Chengdu au premier rang et comme Jilin, Anshan, Fushun, Benxi, Shenyang, Ha'erbin, Taiyuan, Wuhan, Shijiazhuang, Handan,

---

<sup>24</sup> Yeh Anthony Gar-On, Wu Fulong, 1995, « Internal structure of Chinese cities in the midst of economic reform », *Urban Geography*, vol. 16, n° 6, p. 521-554 ; Wu Fulong, Yeh Anthony Gar-On, « Changing spatial distribution and determinants of land development in Chinese cities in the transition from a centrally planned economy to a socialist market economy: a case study of Guangzhou », 1997, *Urban studies*, vol. 34, n° 11, p. 1851-1879 ; Chen Yang, Li Xun, Xu Xueqiang, 2007, « Gaige kaifang yilai zhongguo chengshihua de shikong yanbian jiqi yingxiang yinsu fenxi » [Spatial evolution and its affecting factors of urbanization in china after reforming and open-up], *Dili kexue* [Scientia Geographica Sinica], vol. 27, n° 2, p. 142-148.

<sup>25</sup> *Zhongguo tongji nianjian 2010*, [China Statistical Yearbook 2010], *op.cit*, ce qui en concernant la donnée statistique de l'année 1949, consulté le 30/04/2019 ; *Zhongguo tongji nianjian 1999*, [China Statistical Yearbook 1999], <http://www.stats.gov.cn/yearbook/indexC.htm>, ce qui en concernant la donnée statistique de l'année 1957, consulté le 30/04/2019.

<sup>26</sup> *Zhongguo tongji nianjian 1999*, [China Statistical Yearbook 1999], *op.cit*, consulté le 30/04/2019.

Zhengzhou, Shenyang, Zhanjiang et Wulumuqi au deuxième rang, mais aussi comme Tianjin, Dalian, Shanghai et Qingdao des villes du littoral en troisième rang à développer<sup>27</sup>.

Dans le même temps, la création du système d'encadrement des populations urbaines sous la forme d'« unité de travail (*danwei*) » a permis d'assurer le contrôle des villes en termes administratifs, sociaux et spatiaux<sup>28</sup>. Il s'agissait d'une communauté autosuffisante à petite échelle et mise au service d'une société fermée, dont l'espace était fragmenté par des murs et au profit d'un minimum de mobilité entre lieux de travail et de résidence. Elle était destinée aux employés des entreprises d'État ou des institutions publiques, et considérée comme une manière efficace pendant la période maoïste d'organiser les services de la vie quotidienne (cantines, crèches, etc.) et les activités professionnelles et économiques, grâce auquel l'État central offrait le logement, l'usine, le commerce, l'école, l'hôpital et les instituts de recherche<sup>29</sup>. Ce système socialiste a largement disparu à partir des années 1990.

### ***Les politiques anti-urbaines et la crise interne de la Chine (1958-1978)***

Après l'expérience réussie du premier plan quinquennal apparaît une critique du modèle soviétique de développement, et on cherche à trouver une nouvelle voie proprement chinoise d'industrialisation et de construction moderne. Des projets sont lancés par les dirigeants chinois, comme le mot d'ordre lancé par Mao Zedong en 1958 : l'édification du socialisme combinant « quantité, rapidité, qualité, économie (*duo, kuai, hao, sheng*) », dans le même temps, l'idée de « marcher sur les deux jambes moderne et terrienne (*liangtiaotui zoulu*) » et de « compter sur ses propres forces (*zili gengsheng*) ». Dès lors, les mouvements du Grand Bond en avant et des « communes populaires (*renmin gongshe*) » répondent à l'objectif d'augmenter à court terme la capacité de production agricole et industrielle de la Chine au niveau mondial. La transformation simultanée de la ville et de la campagne s'est matérialisée durant le Grand Bond en avant de 1958 à 1961.

Dans ce contexte, la ville n'est plus le centre de la construction industrielle et

---

<sup>27</sup> Hsu Mei Ling, 1996, « China's urban development: a case study of Luoyang and Guiyang », *Urban Studies*, vol. 33, n° 6, p. 895-910 ; Dong Jianhong (dir.), 1989, reed. 2004, *op.cit.*, p. 399-402.

<sup>28</sup> Sanjuan Thierry, 2015, rééd. 2018, *Atlas de la Chine. Une grande puissance sous tension*, Paris, Autrement, p. 24-25.

<sup>29</sup> Bjorklund. E. M, 1986, « The Danwei: socio-spatial characteristics of work units in China's urban society », *Economic Geography*, vol. 62, n° 1, p. 19-29 ; Chai Yanwei, Chen Lingji, Zhang Chun, 2007, « Danwei zhidu bianqian : toudi zhongguo chengshi zhuanxing de zhongyao shijiao » [Transformation of danwei system: an angle of view on city changes in China], *Shijie dili yanjiu* [World Regional Studies], vol. 16, n° 4, p. 60-69.

économique, en raison des politiques orientées vers la modernisation de la campagne. Cette stratégie a pour but d'économiser le coût d'urbanisation et d'assurer l'accumulation des produits de l'industrialisation<sup>30</sup>. Cela signifie le renversement du rapport entre la ville et la campagne en termes de stratégie de développement.

La collectivisation des terres et le regroupement en coopératives à la fin des années 1950 ont permis d'augmenter la production agricole. La nouvelle organisation productive s'est effectuée sous forme de communes populaires, et a contribué non seulement à augmenter sensiblement l'efficacité des grands ouvrages dans toutes les activités productives industrielles et agricoles, mais aussi à construire des commerces et des hôpitaux, ainsi que des services résidentiels. Il y avait à l'échelle du pays en 1958 plus de 24 000 communes populaires, chaque commune devant avoir son programme de développement<sup>31</sup>.

Parallèlement, le Grand Bond en avant s'est matérialisé en matière d'organisation urbaine et d'aménagement à l'échelle de la ville. D'un côté, le périmètre de l'agglomération urbaine a été élargi à la périphérie, ce qui a permis de planifier des villes-satellites autour d'agglomérations comme Tianjin, Shanghai, Nankin et Nanchang, afin de les adapter au développement rapide de l'industrie. D'un autre côté, des communes populaires agraires ont eu des impacts sur la vie privée et professionnelle au niveau du quartier administratif dans la ville, sous forme d'un réseau collectif de vie quotidienne sociale et culturelle (cantines, crèches, infirmeries, etc.) et d'un groupe coopératif de production au niveau du quartier administratif (petits ateliers ou usines), qui sont en partie maintenus jusqu'à aujourd'hui et ont contribué au développement progressif de la vie de la communauté des quartiers urbains.

Le taux d'urbanisation a atteint 19,75 % en 1960<sup>32</sup>, parallèlement, la part du secteur industriel produit intérieur brut a atteint 44,5 %, pour la première fois, soit environ deux fois plus important que le secteur primaire en 1960<sup>33</sup>. Cependant, le déplacement de 18 millions de paysans pour les constructions en ville et la réduction de 40 millions d'individus dans la

---

<sup>30</sup> Chan Kam Wing, 1992, « Economic growth strategy and urbanization policies in China, 1949-1982 », *International Journal of Urban and Regional Research*, vol.16, n° 2, p. 275-305 ; Ma Laurence J C, 2002, « Urban transformation in China, 1949-2000: a review and research agenda », *Environment and planning A*, vol. 34, n° 9, p. 1545-1569.

<sup>31</sup> Hoa Léon, 1981, *op.cit.*, p. 108-116.

<sup>32</sup> *Zhongguo tongji nianjian 2010* [China Statistical Yearbook 2010], *op.cit.*, consulté le 30/04/2019.

<sup>33</sup> *Zhongguo tongji nianjian 1999*, [China Statistical Yearbook 1999], *op.cit.*, consulté le 30/04/2019.

population agricole dans les campagnes met un terme au système des hauts fourneaux de village. Toutes les difficultés économiques s'ensuivent dues aux échecs du Grand Bond en avant<sup>34</sup>.

À la suite du Grand Bond en avant, environ 26 millions de paysans sont renvoyés à la campagne entre 1961 et 1965, ainsi que 17 millions de « jeunes instruits (*zhishi qingnian*) » viennent de la ville à la campagne durant la Révolution culturelle<sup>35</sup>. Ainsi, la croissance urbaine a été interrompue pendant plusieurs années. Le taux d'urbanisation a été réduit à 17,33 % en 1962, avec une population urbaine de 116 590 millions, la croissance du taux annuel de population urbaine a été de 0,59 % de 1962 à 1978<sup>36</sup>. De plus, les travaux d'aménagement et d'urbanisme de la ville ont été interrompus entre 1966 et 1973. Par ailleurs, certains organismes d'étude d'urbanisme et de contrôle des constructions ont été supprimés dans les villes durant la Révolution culturelle.

Durant cette période critique, les nouvelles constructions ont été plutôt planifiées dans les grandes villes de l'intérieur et à la campagne, tout comme les usines ont été installées dans les endroits protégés durant la période de la « troisième ligne de défense (*sanxian jianshe*) » correspondant à la stratégie d'enfermement politique et économique du pays. Cela a entraîné également une industrialisation sans urbanisation, entre 1962 et 1978. La nouvelle politique économique d'ouverture du pays au monde extérieur émerge après la mort de Mao Zedong, considérée comme l'amorce majeure du dynamisme renouvelé de la Chine s'appuyant sur l'ouverture économique et la nouvelle dynamique urbaine<sup>37</sup>.

---

<sup>34</sup> Hoa Léon, 1981, *op.cit*, p. 119-120 ; Strong Anna Louise, 1964, *Rise of the Chinese people's communes and six years after*, New World Press, 227 pages ; Sanjuan Thierry, 2010, *op.cit*, p. 89.

<sup>35</sup> Ma Laurence J C, 2002, *op.cit* ; Dong Jianhong (dir.), 1989, rééd. 2004, *op.cit*, p. 397.

<sup>36</sup> Le taux de population urbaine augmenté en 1978 à 17,92 %, avec une population urbaine de 172 450 millions. Source de chiffre : *Zhongguo tongji nianjian 1999*, [China Statistical Yearbook 1999], *op.cit*, consulté le 30/04/2019.

<sup>37</sup> Fang Chuanglin, 2014, « Zhongguo chengshi fazhan fangzhen de yanbian tiaozheng yu chengshi guimo xinggeju » [A review of Chinese urban development policy, emerging patterns and future adjustments], *Dili yanjiu* [Geographical Research], vol. 33, n° 4, p. 674-686.

## La libéralisation économique et la nouvelle dynamique urbaine en Chine depuis 1978

### *La mise en place du « système à double rail » (1978-1992)*

La Chine n'a pas changé sa structure politique basée sur l'État-Parti communiste, mais toutefois Deng Xiaoping a lancé à partir de 1978 une profonde réforme économique. L'objectif majeur de l'État-Parti est dès lors orienté vers la croissance économique, ce qui représente une idéologie pragmatique<sup>38</sup>. Cette croissance ne résulte pas du fruit d'une stratégie précise des autorités publiques centrales, elle est plutôt la conséquence de la réforme économique de la Chine caractérisée par un programme basé sur une approche expérimentale<sup>39</sup>. Cette réforme réside dans une première décennie (1978-1992), durant laquelle la production est réalisée dans un « système à double rail (*shuangguizhi*) », où les prix sont fixés dans le cadre de l'« économie planifiée » de l'État central et de l'« économie hors plan (*jihuawai jingji*) » (hors du système économique centralisé)<sup>40</sup>. Ce système est mis en place à l'échelle contrôlée par l'État central dans le secteur d'économie agricole et dans l'industrie urbaine localisée dans certaines zones économiques spéciales.

La réforme économique en Chine durant cette première phase expérimentale s'est essentiellement traduite dans le changement de la structure du pouvoir de l'État central et celle de la production dans la société<sup>41</sup>. Premièrement, les réformes fiscales signifient que le pouvoir de l'État central est transféré en faveur de l'autonomie des autorités aux niveaux provinciaux et locaux, non seulement au plan administratif comme cela a été effectué deux fois en 1958 et 1970, mais à présent aux plans à la fois politique, administratif, financier et économique. Cela incite les autorités locales devenues entrepreneuriales dans les villes littorales au sud, à être désormais des acteurs majeurs de la croissance économique locale, et à poursuivre la croissance de leur revenu fiscal et à favoriser le développement économique local.

---

<sup>38</sup> Nee Victor, 1992, « Organizational dynamics of market transition: hybrid forms, property rights, and mixed economy in China », *Administrative science quarterly*, vol. 37, n° 1, p. 1-27 ; Montinola Gabriella, Qian Yingyi, Weingast Barry R, 1995, « Federalism, Chinese style: the political basis for economic success in China », *World politics*, vol. 48, n° 1, p. 50-81.

<sup>39</sup> Ma Laurence J C, 2002, *op.cit.*

<sup>40</sup> Nee Victor, 1989, *op.cit.* ; Arvanitis Rigas, Miège Pierre, Zhao Wei, 2003, « Regard (s) sur l'émergence d'une économie de marché en Chine », *Perspectives chinoises*, n° 77, p. 53-65 ; Naughton Barry, 1996, *Growing out of the plan: Chinese economic reform, 1978-1993*, Cambridge University Press, 392 pages.

<sup>41</sup> Nee Victor, 1989, *op.cit.*

La croissance agricole et industrielle dans la première phase expérimentale de réforme des années 1980 s'est appuyée sur une « coalition informelle » entre les autorités locales et les secteurs collectifs ou privés, dans laquelle le réseau relationnel des divers acteurs jouait un rôle primordial dans les négociations, sans recourir nécessairement au contrat légal<sup>42</sup>. Par exemple une sorte de corporatisme local apparue dans l'économie agricole en Chine montre que les autorités locales jouent leur rôle à la fois politico-administratif et économique comme un directeur dans les « entreprises (collectives) de bourgs et de cantons (*xiangzhen (jiti) qiye*) »<sup>43</sup>. De plus, le développement des entreprises collectives et privées est orienté plutôt vers un principe de mécanisme de marché, par rapport au système hiérarchisé issu de l'attribution de l'État central. Pendant les années 1980, la croissance économique basée sur la production industrielle investie essentiellement par les Chinois d'outre-mer se concentre dans les régions côtières plutôt que dans les villes de l'intérieur. Cette croissance a marqué fortement les secteurs collectifs et privés comme les secteurs les plus dynamiques de l'économie chinoise : leur part dans le total de la production industrielle chinoise est passée en 1990 à 45,39 %<sup>44</sup>.

La première expérimentation de réforme économique est orientée vers les campagnes. Elle a été simultanée de la première phase de croissance en profitant des résultats de la décollectivisation de l'économie agricole. En 1980, L'État central a autorisé la mise en place du « système de la responsabilité du ménage (*jiating zerenzhi*) », à la suite de la réussite d'une expérimentation spontanée par les paysans réalisé dans les provinces pauvres en 1978. Il s'agissait de permettre aux ménages de contrôler la terre avec un loyer contractuel, et de produire et de vendre en dehors du système de l'économie planifiée de l'État central, ce qui a entraîné une croissance considérable des revenus par habitant et de la production agricole. Cela a permis d'investir dans les entreprises de bourgs et de cantons, qui sont devenues pendant la période entre 1983 et 1988 le soutien de l'économie industrielle nationale. La croissance rapide des petites villes et bourgs liée à la prospérité et au développement de

---

<sup>42</sup> Nee Victor, 1992, *op.cit.*

<sup>43</sup> Oi Jean C, 1995, « The role of the local state in China's transitional economy », *The China Quarterly*, n° 144, p. 1132-1149 ; Cui Gonghao, Ma Runchao, 1999, « Zhongguo zixia ershang chengshihua de fazhan jiqi jizhi » [Urbanization from below in china: its development and mechanisms], *Dili xuebao* [Acta Geographica Sinica], vol. 54, n° 2, p. 12-21.

<sup>44</sup> Nee Victor, 1992, *op.cit.* ; *Zhongguo tongji nianjian 2000*, [China Statistical Yearbook 2000], <http://www.stats.gov.cn/tjsj/ndsj/zgnj/2000/M03c.htm>, consulté le 22/08/2019.

l'industrialisation rurale a permis aux paysans « partir de la terre mais de rester au village (*litu bu lixiang*) » et « entrer dans l'usine mais pas vers la ville (*jinchang bu jincheng*) ». C'est un phénomène spécifique et temporaire de la transformation urbaine en Chine<sup>45</sup>.

Les politiques favorables ont été mises en place dans un premier temps dans les zones économiques spéciales et les zones de développement économique et technique créées par l'État central et situées en périphérie des villes littorales ouvertes aux investissements étrangers. La stratégie du développement aux échelles nationale et régionale s'est concentrée dans les années 1980 sur le développement de certains secteurs d'industrie légère installés dans des villes nouvelles comme Shenzhen ou dans les campagnes littorales, plutôt que les centres urbains des villes en attente de transformation<sup>46</sup>.

En 1980, quatre zones économiques spéciales (Shenzhen, Zhuhai, Shantou et Xiamen) ont été créées ; en 1984, 14 villes littorales ont été ouvertes avec des zones de développement économique et technique (Beihai, Zhanjiang, Canton, Fuzhou, Wenzhou, Ningbo, Shanghai, Nantong, Lianyungang, Qingdao, Yantai, Qinhuangdao et Dalian) ; en 1985, les trois régions littorales (le delta de la rivière des Perles, la région méridionale du Fujian et le delta du Yangzi) ont été ouvertes ; en 1988, à la suite de la politique de développement économique des zones côtières, Hainan devient la cinquième zone économique spéciale. L'ensemble du territoire chinois est ouvert depuis 1992.

La crise économique de 1988 due à l'inflation et à la corruption et au mouvement social place Tian'anmen en 1989 ont entraîné le ralentissement de l'économie en 1989 et 1990. À la suite du voyage célèbre que Deng Xiaoping a effectué dans le sud du pays au début de l'année 1992, la réforme à l'échelle du pays a atteint un niveau élevé.

### ***Les réformes réorientées vers la transformation des villes (depuis 1992)***

Le concept de l'« économie de marché socialiste (*shehui zhuyi shichang jingji*) » est adopté en 1992. Il était considéré comme la voie chinoise de transition économique. Il s'agit plutôt d'une combinaison d'éléments hétérogènes du marché libre et du contrôle politique

---

<sup>45</sup> Lin George C S, 2002, « The growth and structural change of Chinese cities: a contextual and geographic analysis », *Cities*, vol. 19, n° 5, p. 299-316 ; McGee T G, 2009, « Interrogating the production of urban space in China and Vietnam under market socialism », *Asia Pacific Viewpoint*, vol. 50, n° 2, p. 228-246.

<sup>46</sup> Sanjuan Thierry, 2015, reed. 2018, *op.cit.*, p. 44-45.



centralisé, qui n'est pas destinée à une transition inévitable de l'économie de marché, adoptant le système du capitalisme<sup>47</sup>. Par ailleurs, la croissance économique de la Chine basée sur la production agricole ou industrielle pendant les années 1980 est réorientée depuis les années 1990 vers la consommation urbaine, s'appuyant sur l'aménagement de l'espace urbain et le développement du secteur tertiaire. L'objectif est d'intégrer la Chine au système économique mondial<sup>48</sup>.

À ce titre, la relation entre la maîtrise de l'État (central et local) et les forces dynamiques du marché est devenue complexe, puisque leurs intérêts et leurs priorités ne sont pas toujours les mêmes, particulièrement dans la mesure où la réforme de transfert du pouvoir et d'ouverture progressive du marché, est essentiellement réorientée vers la transformation des villes. Cette relation complexe se traduit d'un côté par la relation contractuelle du pouvoir en termes financiers et économiques entre l'État central et les autorités locales, comme une « mixité entre conflit et coopération »<sup>49</sup>. D'un autre côté, c'est la « coalition de la croissance (*zengzhang lianmeng*) » basée sur le réseau relationnel entre les gouvernements locaux et les entreprises ou investisseurs privés<sup>50</sup>.

La politique de libéralisation aux plans économique et urbain est engagée par l'État aux niveaux central et local. Elle est considérée comme un tournant décisif des mutations économiques, sociales et territoriales de la Chine. Il s'agit d'une libéralisation en matière de marché du travail, en accompagnant la restructuration des petites et moyennes entreprises publiques aux niveaux central et local et la contractualisation des emplois. Les réformes des entreprises d'État expérimentées dans certains secteurs industriels et dans certains secteurs commerciaux au début des années 1990 sont définitivement imposées par Zhu Rongji en 1998. Les entreprises d'État considérées dans la première phase expérimentale de la réforme économique, entre 1978 et 1992, à la fois comme « unité d'État (*guojia*

---

<sup>47</sup> Harvey David, 2005, *A brief history of neoliberalism*, Oxford University Press, p. 120-152 ; McGee T G, 2009, *op.cit* ; Nee Victor, 1989, *op.cit* ; Nee Victor, 1992, *op.cit* ; Ma Laurence J C, 2002, *op.cit*.

<sup>48</sup> Zhou Yixing, Cao Guangzhong, 1999, « Gaige kaifang 20nian laide zhongguo chengshihua jincheng » [The urbanization process in china in the past 20 years], *Chengshi guihua* [City Planning Review], vol. 23, n° 12, p. 8-13 ; Gu Chaolin, Wu Liya, 2008, « Zhongguo chengshihua yanjiu zhuyao chengguo zongshu » [The research production of China's urbanization], *Chengshi wenti* [Urban Problems], n° 12, p. 2-12.

<sup>49</sup> Lin George C S, 2000, « State, capital, and space in China in an age of volatile globalization », *Environment and Planning A*, vol. 32, n° 3, p. 455-471 ; Ma Laurence J C, 2002, *op.cit*.

<sup>50</sup> Logan J R, Molotch H L, 1987, *Urban fortunes: The political economy of place*, University of California Press, 404 pages ; He Shenjing, Wu Fulong, 2005, « Property-led redevelopment in post-reform China: A case study of Xin Tiandi redevelopment project in Shanghai », *Journal of Urban Affairs*, vol. 27, n° 1, p. 1-23.

*danwei*) » et « entreprise productive (*shengchan qiye*) » sont progressivement transformées en entreprises indépendantes, en bénéficiant d'une autonomie financière et économique, mais elles ne sont pas complètement privatisées. Il s'agit d'améliorer le fonctionnement et la stabilité des entreprises d'État, et de clarifier leur mode de propriété et de gestion, mais il ne s'agit pas de démanteler leur système politico-administratif. Le secteur étatique ne correspond plus à la partie essentielle de l'économie nationale, sa part dans le total de la production industrielle a diminué de 77,62 % à 28,2 % entre 1978 et 1999. La part des entreprises privées et mixtes a atteint 44,3 % en 1999<sup>51</sup>.

Parallèlement, une autre réforme de la libéralisation du marché du foncier urbain est relancée en 1988, caractérisée par la séparation des droits de propriété et d'usage du foncier urbain chinois<sup>52</sup>. Elle a accompagné la politique accélérée de commercialisation liée à la privatisation du logement, depuis 1994, avec l'émergence de nouveaux modes de consommation et de modernisation urbaine de la Chine. Dès lors, les villes en Chine, particulièrement les grandes villes, sont devenues, au contraire des années 1980, les moteurs du développement chinois, et ont été considérées comme les vitrines de la modernité de la Chine<sup>53</sup>. La ville de Shanghai est le phare des réformes urbaines dans les années 1990. Son processus de métropolisation est concrétisé par sa Nouvelle Zone de Pudong créée par l'État central et ses opérations de prestige, ainsi que par sa capacité de commandement, sur son espace régional englobant les villes du delta. Cela lui permet de devenir un pôle dynamique économique et financier du pays.

Depuis la relance des réformes de libéralisation économique et urbaine, l'urbanisation accélérée de la Chine s'est traduite par une croissance durable du taux de population urbaine, qui est passé de 17,92 à 37,66 % entre 1978 et 2001. Ce qui signifie qu'il y a 480 millions de personnes qui travaillent et vivent dans la ville en 2001<sup>54</sup>. Dans le même temps, les mutations de la structure économique chinoise se poursuivent suivant la même tendance<sup>55</sup> :

---

<sup>51</sup> *Zhongguo tongji nianjian 2000*, [China Statistical Yearbook 2000], *op.cit.*, consulté le 22/08/2019.

<sup>52</sup> Il s'agit de l'État possède le droit de propriété du sol en zone urbaine, mais les promoteurs immobiliers ont une possibilité d'acquérir le droit d'usage du sol à durée limitée pour construire des logements et les vendre, à travers deux manières principales : la cession (*churang*) et l'allocation (*huabo*), dont la cession incluant l'appel d'offre, l'enchère et la négociation.

<sup>53</sup> Sanjuan Thierry, 2001 *op.cit.*

<sup>54</sup> *Zhongguo tongji nianjian 2011*, [China Statistical Yearbook 2011], <http://www.stats.gov.cn/tjsj/ndsj/2011/indexch.htm>, consulté le 03/05/2019.

<sup>55</sup> Sanjuan Thierry, 2010, *op.cit.*, p. 113.

la part du secteur tertiaire dans le PIB chinois est passé de 23,9 à 40,5 % entre 1978 et 2001, le taux de population travaillant dans ce secteur a doublé, passant de 12,2 à 27,7 % dans la même période, et s'accompagne de la réduction de la part du secteur primaire à 14,4 % en 2001 et de la restructuration qualitative de l'industrie lourde orientée vers l'industrie légère<sup>56</sup>. Le développement du secteur tertiaire lié à l'urbanisation actuelle est devenu un enjeu majeur économique et urbanistique s'inscrivant dans la stratégie de spécialisation spatiale et fonctionnelle des villes en Chine, particulièrement pour les centres urbains des grandes agglomérations, sous l'impact de l'importance croissante des capitaux étrangers depuis 1993.

Cela a entraîné d'un côté l'émergence des zones économiques de développement consacrées aux activités spécialisées de la technologie informatique et les services financiers<sup>57</sup>. D'un autre côté, a assisté à un renforcement de la centralité urbaine et une amélioration de l'ambiance des villes-centres, qui va de concert avec l'émergence des centres commerciaux et financiers modernes et des nouveaux espaces publics. Ils s'y ajoutent des équipements artistiques et culturels (musée, opéra et théâtre modernes) qui favorisent les loisirs urbains à l'échelle de la ville. La transformation de l'espace urbain contribue ainsi à la transformation d'une société de production basée sur le développement de l'industrie lourde en une société de consommation et de loisirs s'appuyant sur les activités économiques tertiaires<sup>58</sup>.

Depuis la réforme urbaine en 1990, l'aménagement urbain en Chine n'est plus considéré comme outil pour localiser les projets au niveau de l'État central et pour traduire des objectifs de planification économique dans l'espace physique. Il est surtout orienté vers le projet urbain dans lequel la ville répond à une logique d'urbanisme raisonné, de zonage fonctionnel, ainsi que d'une sorte de marketing urbain. C'est ce qui se traduit à la fois par l'extension urbaine à la périphérie et par la verticalisation et la modernisation du bâtiment dans la ville-centre, en même temps que s'y ajoute la construction de nouvelles

---

<sup>56</sup> *Zhongguo tongji nianjian 2011*, [China Statistical Yearbook 2011], *op.cit.*, consulté le 03/05/2019.

<sup>57</sup> Gaubatz Piper, 1999, *op.cit.* ; Chen Bochong, Hao Shouyi, Yang Xingxian, 2004, « Zhongguo chengshihua kuaisu fazhan de dongli jizhi » [The dynamic mechanism of the rapid development of urbanization in China], *Dili xuebao* [Acta Geographica Sinica], vol. 59, n° 6, p. 1068-1075.

<sup>58</sup> Sanjuan Thierry, 2010, *op.cit.*, p. 121.

infrastructures de transport<sup>59</sup>.

Parallèlement à ces réformes économiques et urbaines, les politiques d'aménagement de la ville orientées vers la stratégie prioritaire du développement économique local s'inscrivent dans le cadre d'une recherche d'alliance avec le secteur privé. Cela a entraîné une diversification et une complexification des jeux d'acteurs publics et privés<sup>60</sup>. On observe ainsi l'engagement plus fort des autorités locales des arrondissements et des comités de quartier, ainsi que celui des sociétés d'investissement et de développement urbain de la municipalité ou de l'arrondissement correspondant à un partenariat public-privé, auxquels s'ajoutent les organismes d'investissements étrangers et chinois privés, ainsi que les associations de communauté résidentielle organisées volontairement par les propriétaires privés.

Par ailleurs, à la suite de la réforme de la « répartition fiscale (*fenshuizhi*) » entre le gouvernement central et les échelons locaux depuis 1994<sup>61</sup>, et avec la commercialisation du droit d'usage du foncier, on assiste au développement des compétences entrepreneuriales des autorités locales. Celles-ci jouent un rôle croissant en termes économiques et urbains. Ces compétences passent aux municipalités, puis dans les grandes villes, aux arrondissements locaux, pour la mise en œuvre des politiques urbaines sous le contrôle des municipalités.

Par exemple, depuis 1992 à Shanghai, les pouvoirs administratifs sont complètement transférés aux arrondissements de la ville de Shanghai. Avec des conséquences sur l'aménagement urbain, la maintenance des travaux publics et l'administration commerciale<sup>62</sup>. En 1996, la municipalité de Shanghai a proposé une nouvelle structure

---

<sup>59</sup> Ning Yuemin, 1998, « Xin chengshihua jin Cheng—90 niandai zhongguo chengshihua dongli jizhi he tedian tantao » [New process of urbanization - dynamics and features of urbanization in China since 1990], *Dili xuebao* [Acta Geographica Sinica], vol. 53, n° 5, p. 88-95.

<sup>60</sup> Harvey David, 1989, « From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism », *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, vol. 71, n° 1, p. 3-17 ; Rousseau Max, 2008, « "Bringing politics back in": la gentrification comme politique de développement urbain? », *Espaces et sociétés*, n° 1, p. 75-90 ; Wu Fulong, 1999, « The "game" of landed-property production and capital circulation in China's transitional economy, with reference to Shanghai », *Environment and planning A*, vol. 31, n° 10, p. 1757-1771.

<sup>61</sup> Un nouveau système de partage des ressources fiscales entre le gouvernement central et les collectivités locales a été effectué à partir de 1994. S'agissant des revenus fiscaux centraux incluent les droits de douane, les impôts sur le revenu et les profits transférés des entreprises d'État, les impôts sur la consommation, et les revenus fiscaux locaux comprennent les impôts sur le revenu et les profits transférés des entreprises locales, les impôts sur les revenus fonciers et immobiliers, ainsi que d'autres taxes sur la pollution et les ressources. La TVA collectée par l'administration publique centrale, est partagée entre le gouvernement central (75 %) et le gouvernement local (25 %).

<sup>62</sup> Wu Fulong, 2002, « China's changing urban governance in the transition towards a more market-oriented economy », *Urban Studies*, vol. 39, n° 7, p. 1071-1093.

administrative à « deux niveaux de gouvernement (la municipalité et les arrondissements) et trois niveaux de gouvernance (la municipalité, les arrondissements et les quartiers administratifs (*liangji zhengfu, sanji guanli*) » mise en place de l'agglomération.

Les arrondissements sont devenus désormais des acteurs majeurs du développement de la ville, leur intérêt portant plutôt sur le développement économique local pour attirer les grandes entreprises et non sur le développement global à l'échelle de la ville et de l'agglomération. La concurrence croissante entre les arrondissements de la municipalité pour attirer les investissements externes pose progressivement le problème de l'aggravation des inégalités au niveau local en termes économiques et sociaux. Ce qui apparaît alors contraire à l'objectif des municipalités de privilégier un « développement équilibré (*xietiao fazhan*) » sur le territoire municipal<sup>63</sup>.

### ***Les métropoles émergentes en Chine (au début des années 2000)***

Le taux de croissance annuel moyen du PIB de la Chine de 9,5 % entre 1979 et 2017<sup>64</sup>, serait le fruit de la réforme et de l'ouverture de la Chine pendant les quarante années précédentes. Le taux d'urbanisation a été multiplié par trois passant de 18,96 à 58,52 % entre 1979 et 2017, la population urbaine ayant atteint 813 millions d'habitants au début de l'année 2018<sup>65</sup>. Pourtant, la croissance en termes économiques et urbains de la Chine se concentre essentiellement sur les pôles littoraux, ce qui accroît les disparités régionales<sup>66</sup>. Les grandes régions littorales engendrent de forte densité démographique avec une densité plus de trois fois supérieure à la moyenne nationale, 58 % du produit intérieur brut, 83 % des investissements directs étrangers et 86 % des exportations en 2013<sup>67</sup>. De plus, la Chine s'inscrit plus nettement dans la globalisation accélérée, car elle a rejoint en novembre 2001

---

<sup>63</sup> Leaf Michael, 1995, « Inner City Redevelopment in China », *Cities*, vol. 12, n° 3, p. 149-162.

<sup>64</sup> *Zhongguo tongji nianjian 2018*, [China Statistical Yearbook 2018], <http://www.stats.gov.cn/tjsj/ndsj/2018/indexch.htm>, consulté le 23/08/2019.

<sup>65</sup> National Bureau of Statistics of China, « Statistical Communiqué of the People's Republic of China on the 2017 National Economic and Social Development », [http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201802/t20180228\\_1585631.html](http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201802/t20180228_1585631.html) (en chinois), publié le 28/02/2018 et consulté le 05/12/2018.

<sup>66</sup> Yan Xiaopei, Lin Zhangping, 2004, « 20 shiji 90 niandai zhongguo chengshi fazhan kongjian chayi biandong fenxi » [The change of spatial disparities of urban development in China, 1990s], *Dili xuebao* [Acta Geographica Sinica], vol. 59, n° 3, p. 437-445.

<sup>67</sup> Sanjuan Thierry, 2015, reed. 2018, *op.cit.*, p. 50-51 ; Ning Yuemin, 2012, « Zhongguo chengshihua tedian wenti ji zhili » [A study on the urbanization, urban problems and solution in China], *Nanjing shehui kexue* [Nanjing Journal of Social Sciences], n° 10, p. 19-27.

l'Organisation mondiale du commerce (OMC). En termes d'investissements directs étrangers, elle est ainsi depuis 2002 la deuxième destination du monde. On considère aujourd'hui que la Chine retrouve une « place prédominante » au sein du système-monde<sup>68</sup>.

L'urbanisation accélérée de la Chine depuis le début des années 2000 diffère de celle des années 1990 dans la mesure où la puissance publique locale accentue son intervention dans les nouveaux projets métropolitains. Il s'agit de reformuler la stratégie métropolitaine lancée par les municipalités, avec l'objectif d'internationaliser les métropoles émergentes en Chine à moyen terme vers 2020. Il s'agit de les intégrer au réseau des « villes globales » d'ici 2050<sup>69</sup>. Selon Saskia Sassen, les villes globales comme New York ou Londres sont devenues plutôt les centres de commandement et de contrôle de l'économie globale où se concentrent les entreprises spécialisées de haute qualité dans le domaine des services financiers, commerciaux internationaux et d'innovation technologique<sup>70</sup>.

L'amélioration des structures productives et celle des spécialisations économiques devenues obsolètes occupent souvent une place prédominante dans la stratégie métropolitaine, afin d'augmenter les capacités générales de rayonnement et de commandement des grandes agglomérations en Chine pour les intégrer au système de l'économie globale. Les grands événements internationaux, tels que les Jeux olympiques de 2008 et de 2022 à Pékin, l'Exposition universelle de 2010 à Shanghai et les Jeux asiatiques de 2010 à Canton, sont pour autant considérés comme un outil de légitimation des nouveaux projets métropolitains et des acteurs qui les ont portés et organisés<sup>71</sup>.

L'objectif du renouvellement urbain des grandes agglomérations en Chine ne doit plus désormais se focaliser sur l'amélioration du logement ou sur l'extraction des revenus fonciers<sup>72</sup>. L'objectif s'inscrit désormais, dans le cadre de la nouvelle stratégie de construction de villes mondiales, autour de deux enjeux : l'amélioration de l'image de la

---

<sup>68</sup> Sanjuan Thierry, 2004, *La Chine en recomposition: pouvoirs territoriaux, dynamiques urbaines et globalisation*, Habilitation à diriger des recherches en géographie, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, tome I, p. 3.

<sup>69</sup> Shanghaishi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Shanghai], *Shanghaishi chengshi zongti guihua (1999-2020)* [Schéma directeur de la municipalité de Shanghai (1999-2020)], *op.cit* ; Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi zongti guihua (2004-2020)* [Schéma directeur de Pékin (2004-2020)], *op.cit*.

<sup>70</sup> Sassen Saskia, 1991, *The Global City: New York, London, Tokyo*, Princeton University Press, 480 pages.

<sup>71</sup> Gravari-Barbas Maria, Jacquot Sébastien, 2007, *op.cit*.

<sup>72</sup> Tao Ran, Su Fubing, Liu Mingxing et Gao Guangzhong, 2010, « Land leasing and local public finance in China's regional development: Evidence from prefecture-level cities », *Urban Studies*, vol. 47, n° 10, p. 2217-2236 ; Wu Fulong, 2016, « State dominance in urban redevelopment: Beyond gentrification in urban China », *Urban Affairs Review*, vol. 52, n° 5, p. 631-658.

ville, et l'ajustement et la promotion de sa restructuration économique. D'un côté, l'amélioration de l'environnement urbain se traduit non seulement par l'homogénéisation liée à la globalisation en termes de paysage urbain et de consommation culturelle, mais aussi par l'accentuation d'une différenciation en termes économiques et symboliques, dans la mesure où la compétition entre les villes est devenue plus forte à l'échelle locale.

D'un autre côté, l'augmentation de la productivité du foncier est orientée vers la demande croissante de la consommation de la population, s'inscrivant dans le 10<sup>e</sup> Plan quinquennal chinois (2001-2005). Il s'agit « de réduire la proportion des secteurs de l'industrie manufacturière et d'augmenter celle des secteurs du service moderne (*tui'er jinsan*) », avec l'objectif d'améliorer l'occupation et d'usage du sol de l'agglomération. Cela souligne les compétences entrepreneuriales des autorités locales en Chine qui sont présentes, en tant qu'acteur majeur intervenant dans les nouveaux projets métropolitains<sup>73</sup>.

Par exemple, les projets de renouvellement des « trois vieilleries (*sanjiu*) » sont mis en œuvre depuis 2009 dans la province de Guangdong, à l'occasion de la préparation des Jeux asiatiques<sup>74</sup>. Il s'agit de redynamiser les vieux quartiers urbains, les vieux sites industriels, ainsi que les vieux espaces ruraux qui peuvent comprendre les villages urbains, s'inscrivant dans la stratégie métropolitaine de la municipalité de Canton. Le mécanisme d'aménagement s'appuie sur la mixité entre l'action publique et l'action privée, et la domination des autorités locales.

Cela signifie que le financement public local destiné à couvrir le coût du relogement de la population et de démolition du bâtiment est considéré comme un avantage financier pour attirer les investisseurs privés qui prennent en charge la majeure partie de l'investissement de construction<sup>75</sup>. De plus, les détenteurs (résidents urbains ou ruraux, ainsi que les entrepreneurs des usines) actuels du droit d'usage du foncier sont autorisés à développer leur site : soit ils prennent en charge l'aménagement et la construction eux-mêmes, soit ils font

---

<sup>73</sup> Shin Hyum Bang, 2014, « Urban spatial restructuring, event-led development and scalar politics », *Urban Studies*, vol. 51, n° 14, p. 2961-2978 ; Wu Fulong, Zhang Jingxing, 2007, « Planning the competitive city-region: The emergence of strategic development plan in China », *Urban Affairs Review*, vol. 42, n° 5, p. 714-740.

<sup>74</sup> L'État central attribue chaque année le quota du nouveau foncier constructible aux gouvernements locaux, afin de protéger les terrains agricoles ; Li Yong, Chen Xingguang, Tang Bo-sin, et al., 2018, « From project to policy: Adaptive reuse and urban industrial land restructuring in Guangzhou City, China », *Cities*, vol. 82, p. 68-76.

<sup>75</sup> Shin Hyum Bang, 2014, *op.cit* ; Shin Hyum Bang, 2016, « Economic transition and speculative urbanisation in China: Gentrification versus dispossession », *Urban Studies*, vol. 53, n° 3, p. 471-489.

un appel d'offre de coopération avec les promoteurs immobiliers privés<sup>76</sup>.

## **L'entrepreneuriat urbain en Chine**

### ***Le rôle dominant des autorités locales***

L'entrepreneuriat urbain s'appuie essentiellement sur le modèle du « partenariat public-privé », dans un objectif politique et économique, afin d'attirer les investissements directs externes et de créer de nouvelles opportunités d'emplois. Les activités entrepreneuriales ont tendance à être spéculatives, avec des prises de risques et d'intérêts potentiels de la part des acteurs publics (plutôt au niveau local) et privés. De plus, l'entrepreneuriat urbain se concentre plutôt sur le développement économique à l'échelle locale ou métropolitaine dans la mesure où l'amélioration de la qualité de la vie, et la promotion de l'esthétique urbaine s'inscrivent dans l'objectif de redynamiser la ville<sup>77</sup>.

L'entrepreneuriat urbain des pays développés se traduit par une « coalition de la croissance », caractéristique du néolibéralisme, combinant la dérégulation des marchés, la réduction du rôle de l'État central, la privatisation des entreprises publiques<sup>78</sup>. Il s'appuie sur le modèle de partenariat public-privé qui se traduit par le rôle de coordination des autorités publiques locales et la grande force des entreprises et des promoteurs privés, ainsi que des agents financiers<sup>79</sup>. Pourtant, l'entrepreneuriat urbain en Chine, dans le contexte où le pouvoir en termes financier et économique est transféré aux autorités locales, est caractérisé essentiellement par le rôle dominant des autorités publiques au niveau local<sup>80</sup>. La possibilité d'une intervention publique est offerte aux trois groupes entrepreneuriaux bureaucratiques<sup>81</sup> :

---

<sup>76</sup> Guangdongsheng guotu ziyuanting [Bureau des ressources foncières d'État de la province de Guangdong], 2018, *Guanyu yinfa shenru tuijin "sanjiu" gaizao gongzuo shishi yijian de tongzhi* [L'annonce de la mise en œuvre de transformation accélérée des trois vieilleseries], la première version publiée en 2009, <https://www.gz.gov.cn/gzgov/s2811/201001/160943.shtml>, puis renouvelée en 2018, [http://nr.gd.gov.cn/gdlr\\_notice/1/content/post\\_564883.html](http://nr.gd.gov.cn/gdlr_notice/1/content/post_564883.html), consulté le 30/08/2019.

<sup>77</sup> Harvey David, 1989, *op.cit.*

<sup>78</sup> Logan J R, Molotch H L, 1987, *op.cit.*

<sup>79</sup> Harvey David, 1989, *op.cit.*

<sup>80</sup> Wu Fulong, 2016, *op.cit.* ; Su Xiaobo, 2015, « Urban entrepreneurialism and the commodification of heritage in China », *Urban Studies*, vol. 52, n° 15, p. 2874-2889 ; Yin Jie, Zhang Jingxiang, Luo Xiaolong, 2006, « Zhuanxingqi de zhongguo chengshi fazhan yu difang zhengfu qiyehua » [The urban development in China and local state entrepreneurialism], *Chengshi wenti* [Urban Problems], n° 4, p. 36-41.

<sup>81</sup> McGee T G, 2009, *op.cit.*



- les gouvernements locaux des municipalités et des arrondissements ;
- les sociétés publiques d'investissement et de développement urbains de la municipalité ou des arrondissements ;
- les unités de travail aux niveaux central et local.

Premièrement, il s'agit que les gouvernements locaux aux niveaux des municipalités et des arrondissements<sup>82</sup> soient considérés comme de véritables acteurs qui jouent leur rôle de maîtrise politique dans le transfert du foncier urbain de l'État, en relation avec développement de l'immobilier<sup>83</sup>. Ceci se traduit d'un côté, par leur vigilance vis-à-vis des promoteurs privés pour leur faire respecter l'usage du foncier et le coefficient d'occupation des sols recommandés par le « schéma directeur (*zongti guihua*) » et le « plan de contrôle d'aménagement (*kongzhi guihua*) ». D'un autre côté, les autorités locales jouent un rôle important, car elles mettent en place des politiques urbaines favorables (comme la réduction du prix de location du foncier et l'octroi des subventions financières) durant la négociation avec les promoteurs immobiliers, afin d'accélérer la mise en œuvre de la politique en faveur du développement des secteurs prioritaires<sup>84</sup>. Ces politiques favorables concernent en particulier les quartiers difficiles à redévelopper, sous la pression politique de réaliser les objectifs demandés par la municipalité<sup>85</sup>.

Deuxièmement, il s'agit de la création de « sociétés publiques d'investissement et de développement urbains (*chengshi touzi kaifa gongsi*) » aux niveaux de la municipalité ou des arrondissements correspondant à une coopération entre les collectivités territoriales aux niveaux des municipalités et des arrondissements, avec un partenariat public-privé. Cette structure a été généralisée depuis le début des années 1990 dans les politiques urbaines locales et elle a permis aux gouvernements locaux d'intervenir et de gérer le développement de projets dans le cadre informel du partenariat public-privé, basé essentiellement sur la négociation relationnelle, particulièrement en ce qui concerne les projets incluant des promoteurs-investisseurs étrangers<sup>86</sup>.

---

<sup>82</sup> Si le permis d'autorisation d'aménagement est transféré au niveau des arrondissements pour les grandes villes en Chine.

<sup>83</sup> Haila Anne, 1999, « Why is Shanghai building a giant speculative property bubble ? », *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 23, n° 3, p. 583-588 ; Shin Hyum Bang, 2016, *op.cit.*

<sup>84</sup> Zhu Jieming, 1994, « Changing land policy and its impact on local growth: the experience of the Shenzhen special economic zone, China, in the 1980s », *Urban Studies*, vol. 31, n° 10, p. 1611-1623.

<sup>85</sup> He Shenjing, Wu Fulong, 2005, *op.cit.*

<sup>86</sup> He Sshenjing, Wu Fulong, 2005, *op.cit.*

L'amélioration de la lisibilité du marché du foncier depuis 2001, permet de distinguer le marché du foncier de l'« aménagement initial du foncier (*tudi yiji kaifa*) » et celui des « opérations immobilières (*fangdichan erji kaifa*) ». Les sociétés d'investissement et de développement urbain bénéficient d'un accès privilégié au foncier urbain, prenant en charge l'aménagement initial, comme le relogement de la population et la démolition du bâtiment (pour le projet du renouvellement urbain), la viabilisation des terrains et la construction des infrastructures publiques. Puis, elles organisent des enchères pour la vente des parcelles viabilisées aux promoteurs privés. Les opérations immobilières sont ensuite à la charge des promoteurs privés, mais parfois les sociétés d'investissement et de développement urbain peuvent les réaliser elles-mêmes<sup>87</sup>. Ces opérations concernent l'achat du droit d'usage du sol, la définition du projet d'architecture, le lotissement de la parcelle viabilisée, la construction et la commercialisation du bâtiment.

Troisièmement, c'était les entreprises d'État qui bénéficiaient du foncier attribué gratuitement par l'État central selon l'ancien système hiérarchisé depuis la période du régime socialiste. Au fur et à mesure du développement du foncier et de l'immobilier depuis 1990, ces unités de travail, en particulier les entreprises d'État, destinées à la production industrielle, cherchent à développer une coopération avec les promoteurs immobiliers privés. Le foncier attribué est considéré comme leur investissement initial pour la mise en place des projets urbains. Par ailleurs, parallèlement à la privatisation des petites et moyennes entreprises d'État, les grandes entreprises d'État sont pourtant bénéficiaires d'une « politique ambiguë (*zhuada fangxiao*) », puisqu'il s'agit de la séparation des droits entre les propriétés diverses et le contrôle de l'État central<sup>88</sup>. L'autonomie en termes financier et économique des entreprises d'État leur permet de prendre en charge elles-mêmes, en tant que promoteur immobilier, une transformation de leurs unités de travail ou de leurs sites industriels en locaux commerciaux, en profitant d'une relation privilégiée avec les autorités locales pour bénéficier d'un permis

---

<sup>87</sup> Henriot Carine, 2013, « Villes nouvelles et redéploiement métropolitain à Shanghai : les nouvelles périphéries urbaines chinoises », thèse en géographie, l'Université Paris 1 Panthéon Sorbonne, sous la direction de Thierry Sanjuan, p. 187.

<sup>88</sup> Zhu Jieming, 2005, « A transitional institution for the emerging land market in urban China », *Urban Studies*, vol. 42, n° 8, p. 1369-1390 ; Qian Yingyi, 2000, « The process of China's market transition (1978-1998): The evolutionary, historical, and comparative perspectives », *Journal of institutional and Theoretical Economics*, vol. 156, n° 1, p. 151-179.

d'aménagement<sup>89</sup>.

### ***Le modèle du partenariat public-privé***

Les réformes urbaines amorcées à partir de 1990, la libéralisation du marché du foncier (la cession du droit d'usage du foncier) et la commercialisation liée à la privatisation du logement ont entraîné une transformation urbaine en Chine orientée vers le renouvellement de la ville-centre<sup>90</sup>. Particulièrement pour les grandes villes qui sont dans un premier temps les choix prioritaires des promoteurs immobiliers étrangers<sup>91</sup>. Le « programme de la rénovation des logements anciens et délabrés (*weijiufang gaizao jihua*) » de la ville-centre de Pékin a été lancé par le gouvernement municipal depuis 1990<sup>92</sup>. À Shanghai, le « programme de la rénovation urbaine « 365 » (*« 365 » chengshi gengxin jihua*) » a été lancé en 1992 pour rénover 3,65 millions de mètres carrés dans les anciens quartiers résidentiels<sup>93</sup>. L'attraction des investissements étrangers permet d'accélérer la mécanique du marché du foncier et de l'immobilier, ce qui favorise le renouvellement urbain, accéléré depuis 1992, et s'appuyant sur la mise en place dans l'immobilier de partenariats public-privé.

Il convient de citer l'exemple du programme de Xin Tiandi dans le quartier de Taipingqiao à Shanghai s'inscrivant dans la stratégie de la ville globale, basée sur la coopération entre la société d'investissement et de développement urbains de l'arrondissement et l'entreprise immobilière privée. C'est un fait que la relation de coopération entre le gouvernement d'arrondissement de Luwan et la société immobilière hongkongaise Shui On est basée sur leur réseau relationnel solide depuis les années précédentes.

Selon le contrat signé en 1996 dans le cadre du partenariat public-privé, la société

---

<sup>89</sup> Zhu Jieming, 1999, « Local growth coalition: the context and implications of China's gradualist urban land reforms », *International journal of urban and regional research*, vol. 23, n° 3, p. 534-548 ; Zhu Jieming, 2005, *op.cit* ; Li Yong, Chen Xingguang, Tang Bo-sin, *et al.*, 2018, *op.cit*.

<sup>90</sup> Zhang Tingwei, 2001, *op.cit*.

<sup>91</sup> Wu Fulong, 2000, « The global and local dimension of place-making: Remaking Shanghai as a world city », *Urban studies*, vol. 37, n° 8, p. 1359-1377.

<sup>92</sup> Fang Ke, 1999, « Tansuo Beijing jiucheng juzhuqu youji gengxin de shiyi tujing » [An appropriate approach to organic renewal in the residential areas of old Beijing], thèse en urbanisme et aménagement, Qinghua daxue [Université Tsinghua], sous la direction de Wu Liangyong, Pékin, p. 22.

<sup>93</sup> Wu Fulong, 2016, *op.cit*.

immobilière hongkongaise Shui On, en tant qu'investisseur et opérateur principal, a acquis grâce à la « négociation<sup>94</sup> » le droit d'usage des sols de Xin Tiandi, soit environ 52 ha pour une durée limitée à 50 ans. La société d'investissement et de développement urbains Fuxing, rattachée au gouvernement de l'arrondissement de Luwan, en tant que le partenaire nominal de Shui On, s'est chargée du relogement des résidants et a mis en œuvre des politiques favorables (comme des subventions financières) soutenues de la part du gouvernement de l'arrondissement. Tandis que le groupe Shui On prend en charge le concept du projet, la construction immobilière, la commercialisation (de la vente ou de location) et la gestion du bâtiment, il donne son accord pour un investissement de 3 milliards de dollars sur une durée de 15 ans dans l'aménagement et la construction immobilière, ce qui correspond à une part de 97 % au total du coût, le reste de 3 % étant à la charge de la société du développement urbain Fuxing. Un accord a été trouvé pour louer et pour redévelopper chaque année deux ou trois parcelles en se basant sur le prix négocié du foncier<sup>95</sup>.

Il s'agit de la transformation d'un ancien quartier résidentiel en un site de bureaux modernes et d'appartements de luxe, avec un accompagnement de boutiques « branchées », de cafés et de restaurants, ainsi que d'un parc vert avec un lac artificiel. Depuis son ouverture en 2001, Xin Tiandi est devenue la première destination de tourisme et de divertissement, ainsi que l'un des lieux symboliques de la ville de Shanghai. La reconnaissance de l'image du quartier et l'augmentation de la valeur économique de l'immobilier du site favorisent non seulement la croissance économique au niveau local, basée sur l'esthétisation du paysage et l'amélioration de la fonction urbaine. La protection du patrimoine architectural fait aussi partie intégrante du mode de vie moderne et de consommation culturelle, en favorisant l'intégration de la métropole de Shanghai au système de l'économie mondiale<sup>96</sup>.

Si l'exemple du renouvellement de Xin Tiandi à Shanghai peut être interprété comme

---

<sup>94</sup> Même si depuis 2001, le gouvernement central a adopté un règlement que les cessions du foncier destiné à l'exploitation commerciale doivent respecter la mise en place d'appel d'offre ou de l'enchère, afin d'avoir la lisibilité des transactions foncières, la manière de la « négociation (*tanpan*) » existe encore, particulièrement pour les quartiers difficiles à développer, dans la mesure où la collectivité locale offre les subventions financières pour la mise en œuvre de la politique en favorisant le développement des secteurs prioritaires.

<sup>95</sup> He Shenjing, Wu Fulong, 2005, *op.cit* ; Yang Youren, Chang Chih-hui, 2007, « An urban regeneration regime in China: A case study of urban redevelopment in Shanghai's Taipingqiao area », *Urban Studies*, vol. 44, n° 9, p. 1809-1826.

<sup>96</sup> Yang Youren, Chang Chih-hui, 2007, *op.cit* ; Ren Xuefei, 2008, « Forward to the past: historical preservation in globalizing Shanghai », *City & Community*, vol. 7, n° 1, p. 23-43.

le modèle du partenariat public-privé mis en place entre un arrondissement et une entreprise privés pour le développement immobilier local, la transformation de l'usine sidérurgique Shougang à Pékin mérite d'être développé dans la mesure où la municipalité et l'entreprise d'État (au niveau de la municipalité) sont considérées comme acteurs dominants dans la mise en œuvre du projet métropolitain. L'ancienne usine d'État Shougang est localisée à l'extérieur du 5<sup>e</sup> périphérique Ouest de Pékin, à une distance à vol d'oiseau de 18 km de la place de Tian'anmen. Elle a été construite en 1919, et a connu la prospérité depuis les réformes de 1978, devenant l'une des huit usines de premier rang de l'État. La crise de sa production s'est produite durant les années 1990 dans le contexte de l'accélération de la désindustrialisation à l'échelle de la municipalité de Pékin.

Le projet de déplacement et de fermeture de l'usine a été autorisé par le bureau du développement et de la réforme de l'État central en 2005. Le projet de la transformation de l'usine sidérurgique est inscrit dans la stratégie métropolitaine de Pékin, en vue de l'amélioration de la qualité de l'environnement urbain, particulièrement lors des Jeux olympiques à Pékin en 2008. Le déplacement des activités industrielles vers le parc national industriel Caofeidian dans la province de Hebei et le relogement des populations locales ont été définitivement terminés en 2010. Son projet est inscrit en 2015 dans les premiers projets de transformation des sites industriels nationaux, avec l'objectif d'augmenter la place stratégique de la capitale dans la région métropolitaine Pékin-Tianjin-Hebei<sup>97</sup>. Dès lors, l'accélération des travaux d'opérations immobilières se produit à l'échelle du secteur d'aménagement, cinq ans après l'arrêt définitif de sa production sidérurgique<sup>98</sup>.

Le Groupe d'État Shougang prend en charge, avec la participation privée, la réalisation du projet d'aménagement qui constitue une partie importante de la stratégie de l'amélioration de sa structure productive<sup>99</sup>. Il s'agit de la transformation en « secteur de

---

<sup>97</sup> Les informations relatives au projet d'aménagement du secteur de Shougang ont été consultées le 02/12/2018 sur le site officiel du Groupe d'État Shougang : <http://shougang.com.cn/sgweb/html/sgyq/>.

<sup>98</sup> Guowuyuan bangongting [General office of the state council of the People's Republic of China] , 2014, *Guowuyuan bangongting guanyu tuijin chengqu lao gongyequ banqian gaizao de zhidao yijian* [Guiding opinions of the general office of the state council on promoting relocation and upgrading of old urban industrial areas], [http://www.gov.cn/zhengce/content/2014-03/11/content\\_8709.htm](http://www.gov.cn/zhengce/content/2014-03/11/content_8709.htm), consulté le 02/09/2019 ; Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], 2014, « Beijingshi renmin zhengfu guanyu tuijin shougang lao gongyequ gaizao tiaozheng he jianshe fazhan de yijian » [Guiding opinions of the people's government of Beijing municipality on promoting renovation and upgrading of Shougang old urban industrial areas], [http://dbzxs.ndrc.gov.cn/zcgh/201411/t20141102\\_635945.html](http://dbzxs.ndrc.gov.cn/zcgh/201411/t20141102_635945.html), consulté le 02/09/2019.

<sup>99</sup> Les informations relatives au Groupe d'État Shougang ont été consultées le 02/09/2019 sur les sites :

services généraux et d'industrie de haute qualité (*gaoduan chanye zonghe fuwuqu*) » avec la surface totale du foncier prévue de 863 ha. Ce lieu deviendra le nouveau symbole de la revitalisation urbaine ayant une influence globale, selon l'objectif du secrétariat du parti de la municipalité de Pékin. En soulignant qu'il y a une zone importante qui doit servir aux Jeux olympiques de Pékin en 2022<sup>100</sup>.

Pékin constitue un exemple très intéressant qui nous permet de poser des questions suivantes : Comment les autorités locales et l'entreprise d'État au niveau local interviennent avec la participation des entreprises privées dans les projets métropolitains à Pékin ? Quelles sont les différents enjeux d'aménagement et opérationnels en rapport avec le modèle de partenariat public-privé créé entre l'arrondissement et l'entreprise privée ? Est-ce que ça marche (ou pas) et dans quelle(s) mesure (s) ? Quelles sont les conséquences sur la métropolisation pékinoise ?

---

[https://en.wikipedia.org/wiki/Shougang\\_Group](https://en.wikipedia.org/wiki/Shougang_Group) (version en anglais),  
<https://zh.wikipedia.org/wiki/%E9%A6%96%E9%92%A2%E9%9B%86%E5%9B%A2> (version en chinois), ainsi que sur le site officiel du groupe d'État Shougang : <http://www.shougang.com.cn/sgweb/html/gywm/>.

<sup>100</sup> Les informations relatives au projet d'aménagement du secteur de Shougang ont été consultées le 02/09/2019 sur le site officiel du Groupe d'État Shougang : *op.cit.*



## Chapitre 2

### Les spécificités du développement urbain de Pékin

Pékin, en tant que métropole chinoise émergente, se distingue par la concentration des pouvoirs central et local dans les processus de sa transformation. Dès sa libération en 1949, la première vocation de la capitale de la République populaire de Chine serait politique et culturelle, et industrielle comme pôle national. Suite aux réformes économiques et urbaines aux niveaux central et local, la dynamique urbaine de Pékin connaît une valorisation foncière et immobilière, caractérisée par la domination des autorités locales au niveau d'arrondissements avec la participation de promoteurs privés. Cependant, la réduction de sa place économique dans l'armature chinoise, demandée par la politique centrale concernant la désindustrialisation dans la capitale, entraîne la concentration démesurée de la ville-centre, et à la fois le développement tardif des villes-satellites.

L'ambition de Pékin d'être un pôle économique et une métropole internationale moderne s'intégrant au réseau des villes mondiales est affirmée dans la stratégie de l'État centrale, notamment depuis qu'elle est officiellement retenue pour accueillir les Jeux olympiques de 2008. Cette nouvelle occasion du développement de Pékin permet d'accélérer en effet la création de son image de la capitale mondiale et la restructuration métropolitaine renouvelée dans sa nouvelle structure urbaine polycentrique.



## La dynamique du développement urbain à l'échelle locale

### *La croissance urbaine s'accompagne d'une valorisation foncière et immobilière*

Depuis plus de huit siècles, Pékin a été le centre politique et culturel de la Chine en raison de la puissance politique de l'empire. À partir du début de la République populaire en 1949, Pékin reprend son statut de capitale, qui avait été à nouveau transféré à Nankin entre 1927 et 1937. Suite à l'idée d'un nouveau centre administratif localisé à l'ouest, qui est définitivement abandonnée dans le premier schéma directeur de la municipalité de Pékin en 1953, la ville historique de Pékin est destinée à devenir le centre tant administratif que politique de la municipalité. La structure de la ville historique héritée de la dynastie des Ming et l'ordonnement des îlots urbains sont maintenus comme symbole du pouvoir de l'ancienne capitale impériale à l'ère de la République populaire, et se juxtaposent cependant à des caractéristiques urbaines « socialistes »<sup>101</sup>.

Il y avait 20,52 millions de m<sup>2</sup> de bâtiments en 1949 dans la municipalité de Pékin, dont la plus grande partie (17,6 millions de m<sup>2</sup>) se trouvait dans la ville historique. La part de logements atteignait 11,6 millions de m<sup>2</sup>, dont 10,76 millions de m<sup>2</sup> étaient des « maisons traditionnelles (*pingfang*) », soit un taux de 93 %<sup>102</sup>. La moitié de ces bâtiments hérités des dynasties des Ming ou des Qing était dans un état dégradé avant 1949, sans équipement, ni électricité ni eau courante, avec un habitat procurant des conditions de vie très médiocres. Cette situation a été aggravée par la politique de subdivision des maisons menée par le gouvernement central à partir des années 1950, afin d'installer les populations arrivées des autres provinces, ainsi que par l'autorisation de construire des bâtiments informels à l'intérieur des cours carrées, notamment après le tremblement de terre de Tangshan en 1976<sup>103</sup>.

Les nouvelles constructions de logements et d'infrastructures urbaines étaient très

---

<sup>101</sup> Larivière Jean-Pierre, 1997, « Pékin: métamorphose d'une capitale », *L'information géographique*, vol. 61, n° 2, p. 55-64.

<sup>102</sup> Cai Jinshui, 2010, « Wo jingli de Beijingshi weijiufang gaizao » [Rénovation des maisons anciennes et dégradées de Pékin], *Dangdai Beijing yanjiu* [Étude sur le Pékin contemporain], n° 2, p. 37-43 ; Beijingshi dijiujie weiyuanhui changwu weiyuanhui [Comité permanent du 9<sup>e</sup> comité municipal de Pékin], 2000, « Guanyu Beijing chengqu weijiufang gaizao wenti de jianyi'an » [Proposition sur la rénovation des maisons anciennes et dégradées de la ville-centre de Pékin]. Source : [http://www.mohurd.gov.cn/fgjs/xgbwgz/200611/t20061101\\_159557.html](http://www.mohurd.gov.cn/fgjs/xgbwgz/200611/t20061101_159557.html), consulté le 15/11/2019.

<sup>103</sup> Zhang Jie, 1997, « Informal construction in Beijing's old neighborhoods », *Cities*, vol. 14, n° 2, p. 85-94.

faibles entre la fin des années 1950 et 1970, car la stratégie de développement de la capitale pendant la période maoïste déterminait le contrôle de la croissance de la ville-centre, mais a priori en favorisant l'accélération de l'industrialisation en périphérie<sup>104</sup>. Cela s'est traduit d'une part par les très faibles revenus provenant des loyers, suite à la politique de nationalisation des logements privés appliquée à partir de 1958. D'autre part, les investissements étaient consacrés de manière non productive aux infrastructures urbaines, logements, bureaux, écoles, commerces et services, sous la responsabilité de la municipalité de Pékin<sup>105</sup>. Ce qui a entraîné le fait que les demandes d'accélération de la rénovation de la ville-centre et de l'amélioration des conditions d'habitat n'ont pas reçu de réponse au cours des années 1950 aux années 1970. L'urgence de faire face aux problèmes du mal-logement (moins de 4 m<sup>2</sup> habitable par personne<sup>106</sup>), avait été aggravée par le retour des dizaines de milliers des « jeunes instruits » dans la ville-centre de Pékin après la Révolution culturelle.

Dans le même temps, la construction des nouveaux quartiers, influencée par le modèle soviétique, a été réalisée surtout durant les années 1950, sur les terrains agricoles au sud de la ville historique et en proche banlieue. Les quartiers d'habitation ont été organisés en suivant le principe de grandes unités de travail où les habitants vivent à proximité de leur lieu de travail (une usine, ou une institution publique...), en favorisant la vie collective en fournissant des équipements et des services de la vie quotidienne (cantines, infirmeries...). Ces quartiers ont été planifiés de façon homogène en termes de fonction et du paysage urbain, entourés de murs, prenant comme unité de base le bloc d'immeubles de 3 à 5 étages. Ces logements ont été attribués par les entreprises d'État ou les institutions publiques à leurs employés. Par ailleurs, une vingtaine de villes-satellites ont été planifiées de manière disséminée et prioritairement en périphérie, en favorisant l'installation des activités industrielles surtout lourdes.

Depuis les politiques nationales de réforme économique et d'ouverture vers l'étranger

---

<sup>104</sup> Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi guihua chubu fang'an 1958* [Schéma directeur de Pékin 1958]. Source : Dong Guangqi, 2006, « Wushiqi nian guanghui licheng—jianguo yilai Beijing chengshi guihua de fazhan » [Histoire glorieuse de 57 ans—l'évolution de l'urbanisme de Pékin depuis la fondation de la République populaire de Chine], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 5, p. 13-16 ; Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Île-de-France, 1991, *Petit atlas de l'agglomération de Pékin*, p. 84.

<sup>105</sup> Zhang Jie, 1997, *op.cit.*; Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Île-de-France, 1991, *op.cit.*, p. 80 ; Martínez Placido Gonzalez, 2016, « Authenticity as a challenge in the transformation of Beijing's urban heritage: The commercial gentrification of the Guozijian historic area », *Cities*, vol. 59, p. 48-56.

<sup>106</sup> Cai Jinshui, 2010, *op.cit.*

effectuées durant ces quatre dernières décennies, Pékin connaît une forte dynamique urbaine. Les investissements de la municipalité consacrés aux infrastructures urbaines (15,84 milliards de yuans) ont été multipliés par deux entre 1980 et 1990 comparé à l'investissement total des trois décennies précédentes<sup>107</sup>. La superficie des nouveaux logements a atteint 50,71 millions de m<sup>2</sup> en dix ans<sup>108</sup>, mais la majeure partie d'entre eux (80 %) a été localisée dans les nouveaux quartiers implantés sur les terrains agricoles en proche banlieue<sup>109</sup>. Tandis que la rénovation de la ville-centre ne se concentrait que sur les équipements et les services commerciaux, en raison du coût plus élevé de l'amélioration des logements et de la réalisation d'infrastructures urbaines.

L'augmentation rapide de la population et la pression préoccupante sur le foncier, avec la contrainte financière des investissements des autorités locales, ont posé un problème primordial au développement urbain de Pékin, entraînant le changement des politiques urbaines et la mise en place des réformes au niveau local. La municipalité de Pékin a mis en évidence l'exigence de moderniser la ville-centre en préservant la ville historique et de réorganiser la proche banlieue en l'équipant de services urbains. La mise en œuvre du programme de la « rénovation des maisons anciennes et dégradées (*weijiufang gaizao*) » a démarré à partir de 1990. Son objectif principal ne se focalisait pas que sur l'amélioration des conditions de logement, mais surtout il était orienté vers le desserrement de la population liée à la libération du foncier constructible, ainsi que vers l'amélioration de l'environnement urbain pour attirer les investissements privés<sup>110</sup>. D'après la statistique du Bureau municipal de gestion du logement, il y avait en 1991 un total de 1, 362 millions de m<sup>2</sup> de maisons anciennes et dégradées s'inscrivant dans les catégories de qualité de 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> dans la ville-centre<sup>111</sup>.

Le programme de la rénovation de la ville-centre de Pékin a été accéléré en 1992 à la

---

<sup>107</sup> Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], 1991, « Guanyu Beijingshi guomin jingji he shehui fazhan shinian guihua he di ba ge wunian jihua gangyao de baogao (1990-1995) » [Présentation de résumé du VIII<sup>e</sup> plan quinquennal de la municipalité de Pékin (1991-1995)]. Source : [http://www.beijing.gov.cn/zhengce/zfwj/zfwj/szfwj/201905/t20190523\\_71731.html](http://www.beijing.gov.cn/zhengce/zfwj/zfwj/szfwj/201905/t20190523_71731.html), consulté le 11/17/2019.

<sup>108</sup> Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], 1991, « Guanyu Beijingshi guomin jingji he shehui fazhan shinian guihua he di ba ge wunian jihua gangyao de baogao (1990-1995) » [Présentation de résumé du VIII<sup>e</sup> plan quinquennal de la municipalité de Pékin (1991-1995)], *op.cit.*

<sup>109</sup> Zhang Jie, 1997, *op.cit.*

<sup>110</sup> Lü Junhua, 1993, « Beijing's old and dilapidated housing renewal (part II) », *China City Planning Review*, vol. 9, n° 4, p. 28-40.

<sup>111</sup> Beijingshi dijiujie weiyuanhui changwu weiyuanhui [Comité permanent du 9<sup>e</sup> comité municipal de Pékin], 2000, *op.cit.*

faveur de deux efforts de domination des autorités locales au niveau d'arrondissement liée à la libéralisation des marchés fonciers et immobiliers. Les entreprises immobilières privées ont joué un rôle évident dans la rénovation urbaine, notamment les investisseurs immobiliers étrangers. Ils avaient plus d'attrance pour la valorisation de la ville-centre qui satisferait davantage leur profit économique. Les politiques favorables offertes par le gouvernement municipal et celui d'arrondissement, surtout la réduction ou l'exonération de taxes et de frais de cession du foncier, leur permettaient en même temps d'économiser le coût d'aménagement et de nouvelle construction<sup>112</sup>.

Cela a permis en effet de créer le modèle du partenariat public-privé entre les arrondissements et les entreprises privées, en vue de la croissance visible de taxe et de l'économie locale. Il s'agissait d'un changement de l'usage du sol, notamment orienté vers le développement des activités tertiaires, caractérisées par une spéculation foncière et immobilière. Cela s'est traduit par la démolition totale de quartiers anciens, remplacés par de nouveaux espaces de commerce et de bureaux d'affaires, ou des logements de luxe. Par ailleurs, suivant les contraintes d'urbanisme et de règle de construction, notamment un contrôle strict de hauteur dans la ville historique, il y a moins de 30 % d'habitants qui avaient une possibilité de retour<sup>113</sup>. La plupart des habitants d'origine ont été obligés de se déplacer en périphérie après la rénovation, à cause de la forte hausse des prix fonciers et immobiliers de la ville-centre<sup>114</sup>. Cependant, la plus grande partie des projets de rénovation autorisés par la municipalité ne respectaient pas les règlements d'aménagement et d'urbanisme de la ville-centre de Pékin. Le principe de la table-rase adopté pour la modernisation a posé un problème préoccupant de protection des paysages urbains de la ville historique.

Les deux exemples représentatifs sont la « rue financière (*jinrongjie*) » dans l'arrondissement de Xicheng et l'« Oriental Plaza (*dongfang guangchang*) » dans l'arrondissement de Dongcheng. La hauteur des nouveaux bureaux de la « rue financière » a été augmentée de 80 m à 116 m durant son aménagement et sa construction, dépassant ainsi de plus de 70 m la hauteur réglementaire inscrite dans le schéma directeur de la municipalité

---

<sup>112</sup> Fang Ke, 1999, *op.cit*, p. 25.

<sup>113</sup> Fang Ke, Zhang Yan, 2003, « Plan and market mismatch: Urban redevelopment in Beijing during a period of transition », *Asia Pacific Viewpoint*, vol. 44, n° 2, p. 149-162.

<sup>114</sup> Fang Ke, 1999, *op.cit*, p. 73 ; Lü Junhua, 1993, *op.cit*.

de Pékin<sup>115</sup>. La hauteur autorisée de l’Oriental Plaza dépassait également de plus de 40 m la hauteur réglementaire imposée<sup>116</sup>. Ce modèle emprunté au style de centre commercial américain a connu une grande réussite économique et commerciale. Mais il faut souligner que cet important volume d’édifices groupés, avec une surface construite totale de plus de 70 000 m<sup>2</sup>, produit un effet de contraste très fort à proximité des espaces horizontaux hérités au cœur de la ville-centre de Pékin. Cette contradiction entre la modernisation des espaces urbains et la protection du patrimoine illustre certainement les changements des politiques et des concepts d’urbanisme et d’aménagement, influencés par la libéralisation des marchés fonciers et immobiliers, grâce à la participation des capitaux étrangers<sup>117</sup>.

### ***Le développement urbain mené par les arrondissements***

La spécialisation des quartiers existait dans la ville historique de Pékin avant 1949. Conformément au principe d’aménagement des villes traditionnelles chinoises : « Palais impériale en avant (au sud) et le marché en derrière (au nord) (*qianchao houshi*) », en soulignant la place supérieure du pouvoir impérial. Lors de la construction de la ville historique de Pékin durant la dynastie des Ming (1368-1644), les activités économiques ont été développées dans les quartiers spécialisés d’ateliers et de petits commerces et localisées en particulier dans la « ville chinoise » au sud. Mais elles étaient très limitées en termes de production, qui ne satisfaisaient qu’aux besoins des grands consommateurs de la ville (fonctionnaires, aristocraties, propriétaires fonciers et commerçants). Certains noms de ruelles pékinoises rappellent ces anciens secteurs d’activités<sup>118</sup>. En plus, le quartier des ambassades étrangères a été construit au sud-est de la ville au début de XX<sup>e</sup> siècle. Les industries modernes ont émergé surtout en accompagnement de la construction de chemins de fer dans cette période de la modernisation urbaine.

Après la fondation de la République populaire en 1949, la capitale est non seulement un

---

<sup>115</sup> Dong Wei, 1998, « Beijing weijiufang gaizao zhong tudi shiyong fangmian yixie wenti de yanjiu : yi xichengqu de fazhan weili » [A study of the problems of land use in dilapidated housing renovation in Beijing], *Jianzhu xuebao* [Architectural Journal], n° 2, p. 38-40.

<sup>116</sup> Fang Ke, 1999, *op.cit.*, p. 50 ; Wang Jun, 2003, *Chengji* [Beijing Record], Shenghuo Dushu Xinzhi Sanlian Shudian [SDX Joint Publishing Company], p. 359 ; Meng Yanchun, 2000, « Beijing jiucheng gaizao chansheng de wenti jiqi duice » [Problems of Beijing’s rehabilitation and corresponding measures], *Qinghua daxue xuebao (ziran kexue ban)* [Journal Tsinghua Science and Technology], vol. 40, n° 1, p. 33-37.

<sup>117</sup> Gaubatz Piper, 1995, « Changing Beijing », *Geographical Review*, vol. 85, n° 1, p. 79-96.

<sup>118</sup> Gaubatz Piper, 1995, *op.cit.*

centre politique et culturel, mais elle devrait devenir en particulier une base industrielle et le centre scientifique et technique du pays. La stratégie du développement de la municipalité portait sur l'accélération de l'industrialisation, surtout le développement des industries lourdes. Des centaines d'usines industrielles sont aménagées à l'ouest, au nord-est, et au sud-est, de façon disséminée dans un premier temps dans la ville-centre, puis en périphérie lors de la période de Grand bond en avant. Les principales zones industrielles étaient : Miyun, Yanqing, Pinggu, Shijingshan, pour l'essentiel des centres sidérurgiques ; Huairou, Fangshan, Changxindian, Yamenkou, Nankou, des secteurs d'industrie mécanique et électrique ; Mentougou, une mine de charbon ; Dahuidian, Zhoukoudian, Changping, pour les matériaux de construction ; au sud-est, l'industrie chimique ; à Tongxian, Daxing, comme centre d'industrie légère<sup>119</sup>. Pékin est devenue le deuxième centre industriel du pays derrière Shanghai, et 40,1 % de sa population travaillaient dans le secteur manufacturier en 1978<sup>120</sup>.

Les activités de commerce et de service ont été pourtant, à l'inverse, confrontées à une régression profonde après 1949. Certains projets d'aménagement des centres commerciaux ont été planifiés pendant le premier plan quinquennal. Mais, entre 1958 et 1960, 78 % des points de ventes ont été fermés et il ne restait pour l'essentiel que les magasins d'État. La part des populations qui travaillait dans le secteur tertiaire a été réduite à 22 %<sup>121</sup>. Il n'y avait que trois centres commerciaux municipaux (Wangfujing, Qianmen et Xidan), avec des dizaines de centre commerciaux de quartier et des milliers de magasins divers dans la ville-centre avant la réforme en 1978. La part des secteurs d'activités dans le PIB pékinois en 1978 était transformée : 5,1 % pour le secteur agricole, 71,0 % pour le secteur industriel, 23,9 % pour le secteur tertiaire<sup>122</sup>.

Suite à la demande du Comité central du Parti à partir de 1980, l'enjeu du développement des secteurs d'activités de Pékin résidait dans son statut de capitale nationale où les industries lourdes ne seraient plus développées<sup>123</sup>. Cela portait sur l'amélioration

---

<sup>119</sup> Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Île-de-France, 1991, *op.cit*, p. 84.

<sup>120</sup> *Beijing tongji nianjian 2019* [Beijing Statistical Yearbook 2019], <http://202.96.40.155/nj/main/2019-tjnj/zk/indexch.htm>, consulté le 20/11/2019.

<sup>121</sup> Beijingjuan bianweihui [Beijing compilation commission], 2011, *Dangdai Zhongguo chengshi fazhan congshu : Beijing* [Contemporary China urban development series : Beijing], *op.cit*, p. 72.

<sup>122</sup> *Beijing tongji nianjian 2019* [Beijing Statistical Yearbook 2019], *op.cit*, consulté le 20/11/2019.

<sup>123</sup> Beijingjuan bianweihui [Beijing compilation commission], 2011, *Dangdai Zhongguo chengshi fazhan congshu :*

globale de la structuration industrielle, ce qui s'est traduit d'une part par l'accélération du développement des activités tertiaires de commerce, de la finance et du tourisme, ainsi que des nouvelles industries légères et de haute technologie. Et d'autre part en même temps, il devenait nécessaire d'effectuer le desserrement des industries primaires et traditionnelles vers les villes relativement favorables à la production dans la région économique côtière de la mer de Bohai<sup>124</sup>. Ce qui a permis à la part du secteur tertiaire de dépasser en 1994 pour la première fois celle du secteur industriel dans le PIB de Pékin : 49,1 % contre 45,1 %, puis en 2018 pour quatre fois de plus : 81,0 % contre 18,6 %<sup>125</sup>. La part des populations qui travaillaient dans le secteur tertiaire a augmenté de 31,6 % à 81,6 % entre 1978 et 2018<sup>126</sup>.

Depuis les années 1990, les autorités locales d'arrondissement ont joué un rôle dominant dans le développement économique local, d'appui en particulier à l'aménagement des zones fonctionnelles spécialisées, en priorité surtout pour les investisseurs étrangers. Cependant, la compétition accentuée tant politique qu'économique entre les arrondissements locaux a entraîné l'aggravation de l'inégalité du développement local. L'idée de la création de la rue financière, suite à l'installation en premier du siège de la Banque de Chine et à l'arrivée des autres institutions financiers nationaux, est affirmée dans la stratégie du développement de l'arrondissement de Xicheng concernant la « prospérité de Xidan pour le développement de Xicheng (*fanrong Xidan, fazhan Xicheng*) ». Il s'agit de lancer les grands projets d'aménagement pour développer l'économie commerciale et de services, en tirant parti du rayonnement du centre commercial municipal Xidan<sup>127</sup>.

Même si l'aménagement de la « rue financière » n'avait pas été inscrit dans le schéma directeur de Pékin en 1991, voire s'opposait au choix stratégique d'aménagement global de Pékin concernant la construction du centre d'affaires (CBD) dans la ville-centre, il a reçu finalement les soutiens du Conseil des affaires d'État et de la municipalité, grâce au grand effort de négociation du gouvernement de l'arrondissement de Xicheng<sup>128</sup>. La « rue

---

*Beijing* [Contemporary China urban development series : Beijing], *op.cit.*, p. 176.

<sup>124</sup> Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], 1996, « Beijingshi guomin jingji he shehui fazhan "jiuwu" jihua he 2010 nian yuanjing mubiao gangyao (1996-2010) » [Résumé du IX<sup>e</sup> plan quinquennal de la municipalité de Pékin (1996-2010)]. Source : [http://fgw.beijing.gov.cn/zwx/ghjh/wngh/95sq/201912/t20191226\\_1495830.htm#top](http://fgw.beijing.gov.cn/zwx/ghjh/wngh/95sq/201912/t20191226_1495830.htm#top), consulté le 22/11/2019.

<sup>125</sup> *Beijing tongji nianjian 2019* [Beijing Statistical Yearbook 2019], *op.cit.*, consulté le 22/11/2019.

<sup>126</sup> *Beijing tongji nianjian 2019* [Beijing Statistical Yearbook 2019], *op.cit.*, consulté le 22/11/2019.

<sup>127</sup> Dong Wei, 1998, *op.cit.*

<sup>128</sup> Gaubatz Piper, 2005, « Globalization and the development of new central business districts in Beijing, Shanghai and

financière », localisée à l'intérieur de l'ouest du 2<sup>e</sup> périphérique, est devenue aujourd'hui le centre de management financier de l'État où se concentre plus de 1 800 institutions financiers, 20 des 500 entreprises mondiales, une centaine d'institutions financières globales et des organismes internationaux<sup>129</sup>.

### ***La concentration de la ville-centre aggravée par la désindustrialisation de la capitale***

Lors du premier plan d'aménagement de 1949, la planification des espaces urbains a adopté le modèle de la structure urbaine radioconcentrique. Un système de routes radiales avec des rocares concentriques s'agrandit permettant un développement de la ville-centre vers la banlieue, qu'on retrouvera tout au long des plans suivants. La ville-centre est étendue, entourant la ville historique, surtout vers l'ouest, l'est et le nord-ouest. Les zones industrielles sont aménagées à l'ouest, à l'est, au nord-est et au sud ; les universités et les activités culturelles s'installant au nord-ouest. Les montagnes ouest et la rivière Tuan constituent une zone écologique. La banlieue sert d'importante base agricole, afin d'assurer une offre des sous-produits agricoles pour la ville<sup>130</sup>.

Le contrôle de la ville-centre et la planification d'une vingtaine de villes-satellites en périphérie en favorisant le développement industriel accéléré sont effectués durant la fin des années 1950. Lors de la période du Grand Bond en avant à partir de 1958, des révisions importantes au projet préliminaire du schéma directeur sous l'impact des experts soviétiques se sont caractérisées par l'idée de « mêler la ville et la campagne, et les ouvriers avec les paysans ». La population de la municipalité a été limitée à 10 millions, mais celle de la ville-centre a été réduite de 6 à 3,5 millions. Sa superficie de plus de 600 km<sup>2</sup> a été découpée en dizaines de « secteurs disséminés (*fensan jituan*) », organisés en quartiers résidentiels localisés autour d'un site industriel. L'espace vert et les terrains agricoles sont fortement augmentés, reliant ces secteurs disséminés<sup>131</sup>.

---

Guangzhou », *Restructuring the Chinese city : Changing society, economy and space (ed.)*, Routledge, p. 87-108.

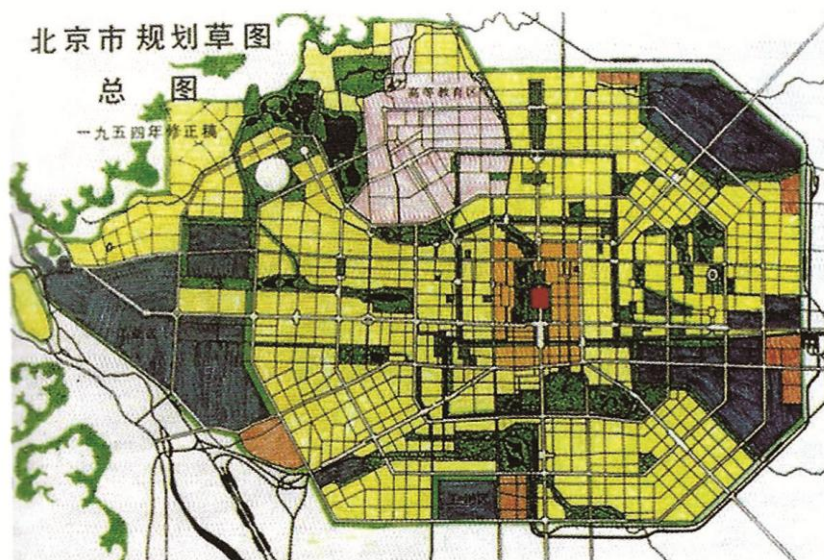
<sup>129</sup> Les informations ont été recueillies le 26/11/2019 sur le site officiel du Groupe d'État de la rue financière de Pékin : <http://www.fsig.com.cn/index.php/list/1208.html>.

<sup>130</sup> Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Gaijian yu kuojian Beijingshi guihua cao'an 1953* [Schéma directeur de Pékin 1953]. Source: Huang Xu (éditeur), 2008, *Beijing gaige kaifang sanshinian yanjiu : chengshi juan* [Thirty years of reform and opening up in Beijing: volume city], Beijing chubanshe [Beijing Publishing House], p.18-19 ; Dong Guangqi, 1998, *Beijing guihua zhanlue sikao* [Strategic thinking of Beijing planning], Zhongguo jianzhu gongye chubanshe [China Architecture & Building Press], p. 321-322.

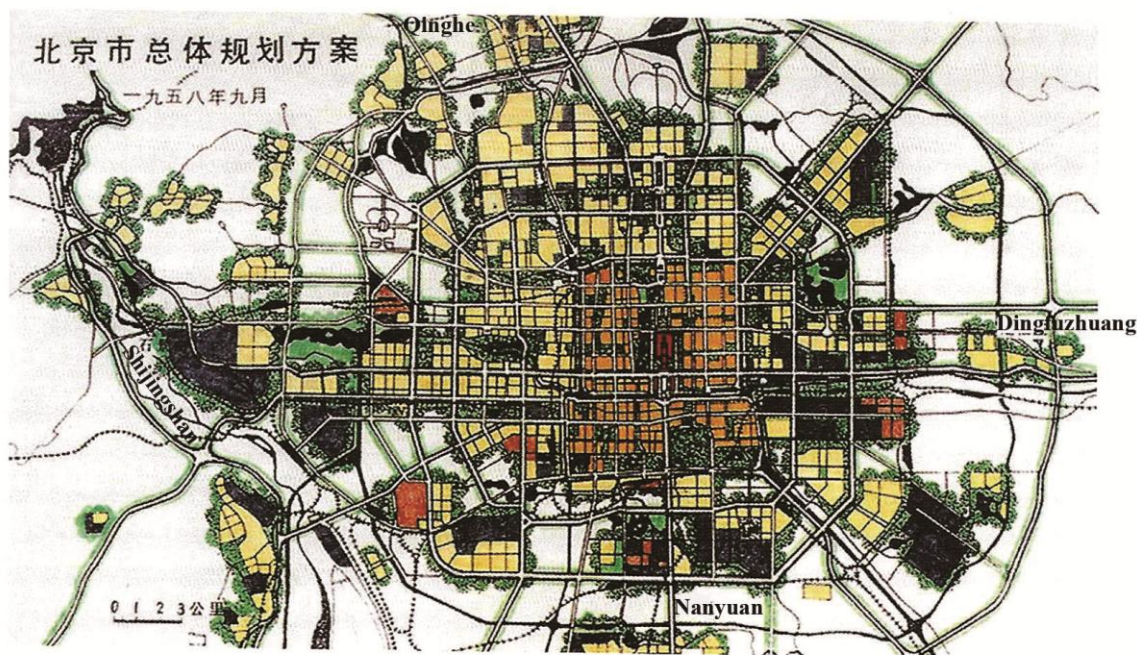
<sup>131</sup> Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi guihua chubu fang'an 1958* [Schéma



**Carte 1 : Le plan d'urbanisme de la ville-centre de Pékin en 1954 et en 1958**



**Le plan d'urbanisme de la ville-centre de Pékin en 1954**



**Le plan d'urbanisme de la ville-centre de Pékin en 1958**

- |                                |                                  |
|--------------------------------|----------------------------------|
| ■ Zone industrielle            | ■ Zone de l'éducation supérieure |
| ■ Zone résidentielle           | ■ Zone verte                     |
| ■ Zone administrative centrale |                                  |



Source : Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin] ; Liu Jian, 2015, « The transformation of industrial layout in the spatial planning of Beijing », *Beijing Danwei : industrial heritage in the contemporary city(ed.)*, p. 65, fig. 6 et 7.

Grâce à la construction de la capitale, qui a donné la priorité aux productions industrielles et agricoles, la superficie urbaine de Pékin a augmenté de 111,87 km<sup>2</sup> en 1951 à 220,8 km<sup>2</sup> en 1959. Cependant, entre 1960 et 1983, l'augmentation a été beaucoup moins rapide qu'entre 1951 et 1959, avec une surface urbaine augmentée de 6,26 km<sup>2</sup> par an<sup>132</sup>. Mais la ville-centre s'est étendue, en poursuivant une structure radioconcentrique, surtout anarchiquement pendant quelques années, en raison de l'interruption de l'application du schéma directeur après la Révolution culturelle à partir de 1966<sup>133</sup>. La population municipale a augmenté de 2 millions à 8,71 millions entre 1949 et 1978, incluant 0,2 millions de « migrants (*wailai renkou*) ». Il y avait en 1978 4,79 millions de population urbaine et 3,92 millions de population rurale, avec le taux d'urbanisation à 55 %<sup>134</sup>.

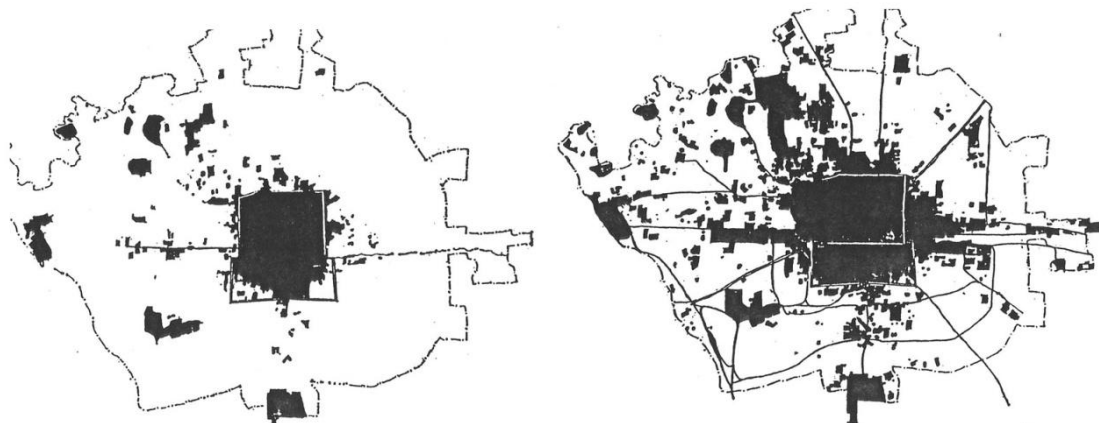
---

<sup>132</sup> Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Île-de-France, 1991, *op.cit*, p. 30.

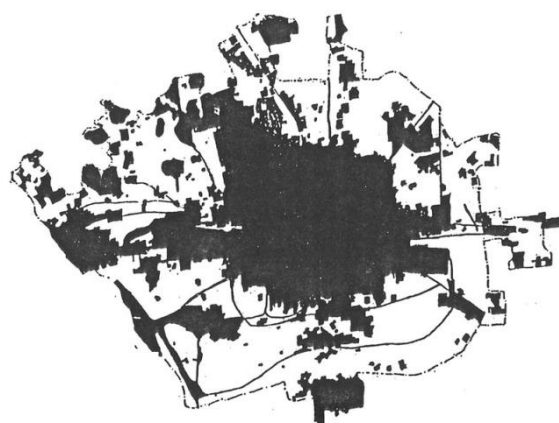
<sup>133</sup> Dong Guangqi, 2006, *op.cit*.

<sup>134</sup> *Beijing tongji nianjian 2019* [Beijing Statistical Yearbook 2019], *op.cit*, consulté le 29/11/2019.

**Carte 2 : Le processus d'extension de la ville-centre de Pékin entre 1951 et 1983**



**L'extension de la ville-centre de Pékin en 1951    L'extension de la ville-centre de Pékin en 1959**



**L'extension de la ville-centre de Pékin en 1983**



Source : Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'île-de-France, 1991, *Petit atlas de l'agglomération de Pékin*, p. 31, fig. 13.

Après le retour de la commission municipale d'urbanisme de Pékin en 1981, le nouveau schéma directeur de Pékin a été approuvé en 1983 par le Comité central du Parti et le Conseil des affaires d'État. La « municipalité administrative de Pékin (*Beijingshi xingzheng xiaqu*) » composée de dix arrondissements urbains et de neuf districts ruraux<sup>135</sup>, a été fortement élargie pour atteindre une superficie totale de 16 802,8 km<sup>2</sup>. Suite à la demande de l'État central concernant la désindustrialisation de la capitale, la construction urbaine s'est concentrée principalement sur la ville-centre de Pékin. Cela s'est traduit par la rénovation graduelle de la ville-centre, la réorganisation de la proche banlieue, et le développement positif de la périphérie. Les villes-satellites sont d'ailleurs organisées tout au long des lignes principales du réseau de transport, construites en priorité vers le nord-ouest de Changping, le sud-ouest de Yanshan, le sud de Huangcun et l'est de Tongxian<sup>136</sup>.








---

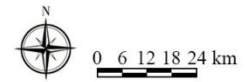
<sup>135</sup> Les quatre arrondissements de la ville historique de Pékin ont été constitués de l'arrondissement de Doncheng, de l'arrondissement de Xicheng, de l'arrondissement de Chongwen et de l'arrondissement de Xuanwu, avec une superficie totale du foncier de 87,1 km<sup>2</sup> ; Les quatre arrondissements de la proche banlieue ont été constitués de l'arrondissement de Chaoyang, de l'arrondissement de Haidian, de l'arrondissement de Fengtai et de l'arrondissement de Shijingshan, avec une superficie totale du foncier de 1 282,8 km<sup>2</sup> ; Les deux arrondissements du périurbain ont été constitués de l'arrondissement de Mentougou et de l'arrondissement de Yanshan (rattaché à l'arrondissement de Fangshan depuis 1986), avec une superficie totale du foncier de 1 362,9 km<sup>2</sup>. Les neuf districts du périurbain ont été constitués du district de Tongxian, du district de Shunyi, du district de Pinggu, du district de Huairou, du district de Miyun, du district de Daxing, du district de Fangshan, du district de Changping, et du district de Yanqing, avec une superficie totale du foncier de 14 070 km<sup>2</sup>. Depuis 2015, l'ensemble des districts ont été transformés en arrondissements. Source : Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Île-de-France, 1991, *op.cit.*, p. 10.

<sup>136</sup> Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi jianshe zongti guihua fang'an 1981* [Schéma directeur de Pékin 1981], a été approuvé en 1983 par le comité central du Parti et le conseil des affaires d'État. Source: <https://rmrb.online/read-htm-tid-633198-fpage-2.html>, consulté le 30/11/2019.

Carte 3 : L'usage du sol de la municipalité de Pékin en 1981










- |   |   |
|---|---|
|  Zone résidentielle et unité de travail    |  Zones industrielle et d'entrepôts |
|  Terrain forestier                         |  Rivière et réservoir              |
|  Limite de l'arrondissement ou de district |  Limite de la ville-centre         |
|  Limite de la municipalité                 |   |



Source : Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 1981, *Beijing chengshi zongti guihua tuji* [Atlas du schéma directeur de Pékin], fig. 12.

Carte 4 : Le plan d'urbanisme de la municipalité de Pékin en 1981



- |  |   |
|--|---|
|  Zone résidentielle et unité de travail |  Zones industrielle et d'entrepôts |
|  Terrain forestier                      |  Espace vert                       |
|  Rivière et réservoir                   |  Limite de la ville-centre         |
|  Limite de la municipalité              |   |

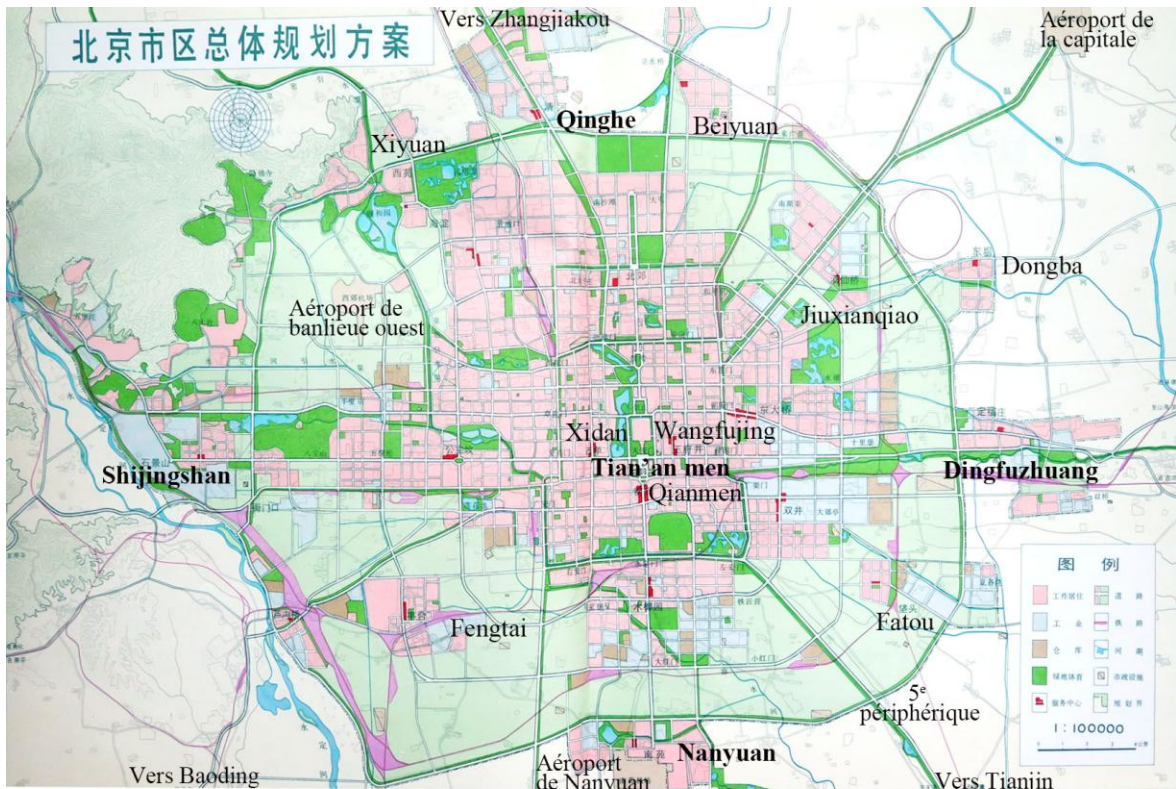


Source : Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 1981, *Beijing chengshi zongti guihua tuji* [Atlas du schéma directeur de Pékin], fig. 13.

Le périmètre de la ville-centre a été limité par les quartiers de Dingfuzhuang à l'est, de Shijingshan à l'ouest, de Qinghe au nord et de Nanyuan au sud. Sa superficie est augmentée à 750 km<sup>2</sup>, avec une population limitée à 4,5 millions en 2000. L'organisation de la ville-centre est polynucléaire et la priorité est donnée à son extension extérieure. Il s'agit de construire des nouveaux quartiers principalement concentrés à l'est, au sud-est, au sud, à l'ouest, au nord-ouest et au nord de proche banlieue, s'appuyant sur l'habitat et la création des centres de service commercial et d'équipement culturel au niveau du quartier<sup>137</sup>.

<sup>137</sup> Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi jianshe zongti guihua fang'an 1981* [Schéma directeur de Pékin 1981], *op.cit.*, consulté le 30/11/2019.

Carte 5 : Le plan d'urbanisme de la ville-centre de Pékin en 1981



- |  |                           |
|--|---------------------------|
| Zone résidentielle et unité de travail | Zone industrielle         |
| Zone d'entrepôts                       | Zone verte et sportive    |
| Centre de service                      | Rivière et lac            |
| Zone de transport frêt                 | Limite de la ville-centre |

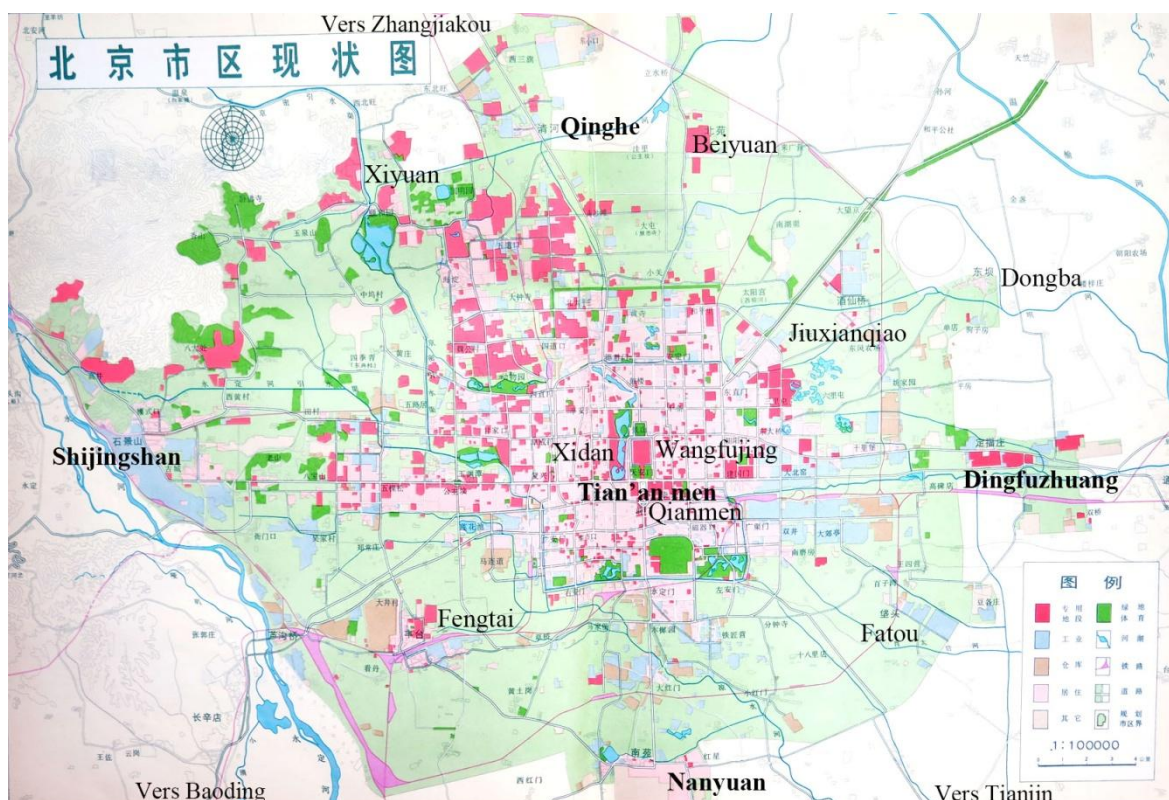
Source : Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 1981, *Beijing chengshi zongti guihua tuji* [Atlas du schéma directeur de Pékin], fig. 15.









À la fin de l'année 1986, la population résidente de la municipalité a dépassé 10 millions, et celle de la ville-centre a atteint 5,2 millions, dépassant à l'objectif contrôlé de 4,5 millions<sup>138</sup>. Alors que la surface au sol de la ville-centre n'occupait que 4,5 % de celle de la municipalité, mais elle s'est concentrée 52 % de population, 100 % des administrations centrales et municipales, 90 % des instituts de recherche et des universités et 80 % des entreprises industrielles centrales et municipales<sup>139</sup>. Des solutions adéquates sont recherchées pour réduire la pression démographique et foncière qui s'est accentuée fortement dans le périmètre de la ville-centre de Pékin.

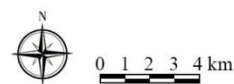
<sup>138</sup> *Beijing tongji nianjian 2019* [Beijing Statistical Yearbook 2019], *op.cit.*, consulté le 30/11/2019 ; Huang Xu (éditeur), 2008, *op.cit.*, p. 26.

<sup>139</sup> Huang Xu (éditeur), 2008, *op.cit.*, p. 26.

Carte 6 : L'usage du sol de la ville-centre de Pékin en 1981



- |   |   |
|---|---|
|  Zone de l'usage spécialisé (unité de travail) |  Zone industrielle         |
|  Zone d'entrepôts                              |  Zone résidentielle        |
|  Zone verte et sportive                        |  Rivière et lac            |
|  Zone de transport frêt                        |  Limite de la ville-centre |



Source : Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 1981, *Beijing chengshi zongti guihua tuji* [Atlas du schéma directeur de Pékin], fig. 14.

La municipalité de Pékin a mis en place en 1991 la nouvelle politique urbaine d'accélération du desserrement de population et de désindustrialisation, en soulignant l'objectif de modernisation et d'internationalisation de la capitale. Il s'agissait d'une part de favoriser la déconcentration stratégique orientée progressivement vers la périphérie, et d'autre part, de répondre à l'enjeu du développement de la ville-centre qui s'est concentré surtout sur la rénovation de ses espaces urbanisés. Le système urbain a été raisonné dès lors à quatre niveaux : la « ville-centre (*shiqu/zhongxincheng*) », la « ville-satellite (*weixingcheng*) », le « bourg central (*zhonxinzhen*) », et le « bourg général (*yiban jianzhizhen*) ».

La planification des 14 villes-satellites et des 30 bourgs centraux en périphérie serait

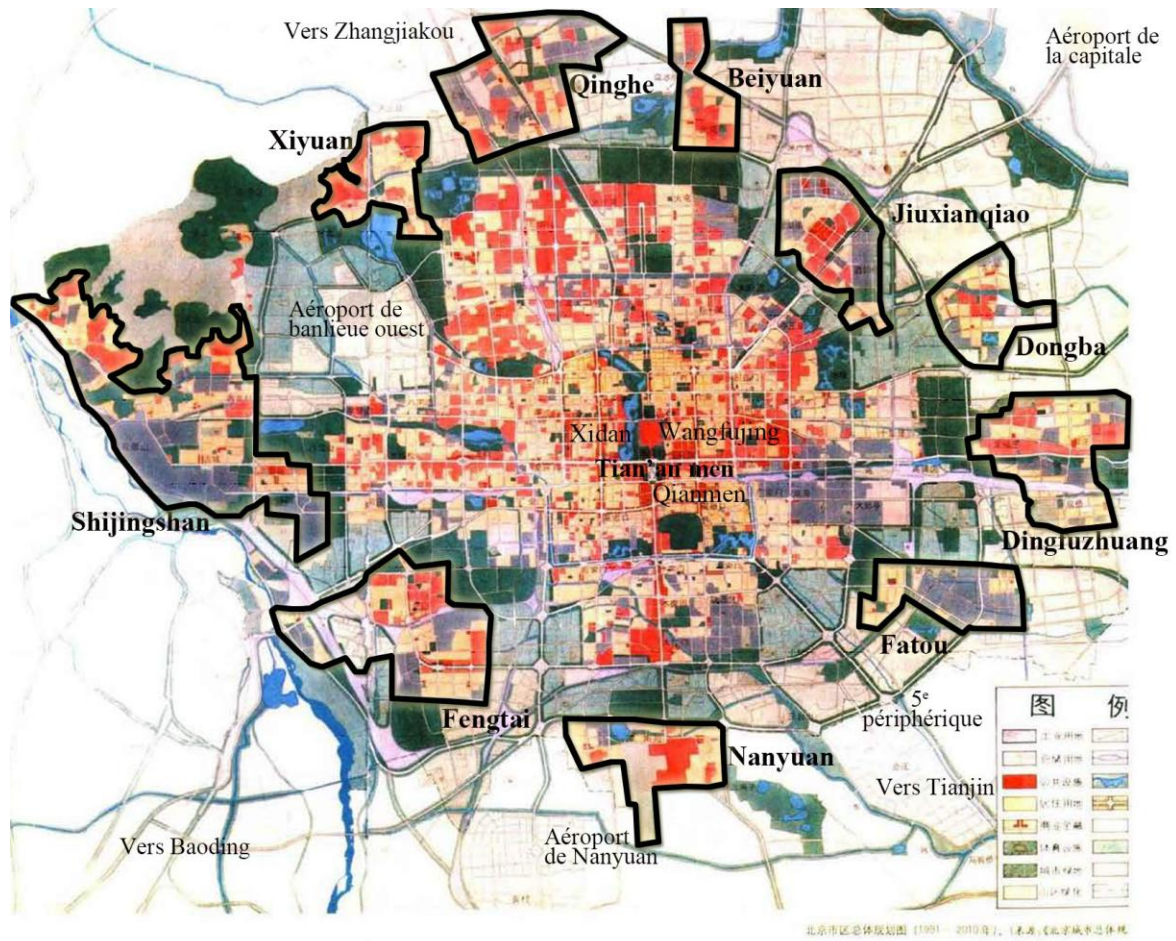


accélérée, en favorisant l'accueil du développement rapide de la population et la déconcentration des activités industrielles dans la région économique de « Pékin-Tianjin-Hebei (*Jing-Jin-Ji*) ». En ce qui concerne le développement de la ville-centre, il a été orienté vers la tertiarisation, avec la limite de son aménagement étendu pour une superficie de 1 040 km<sup>2</sup>, dont 610 destinés à la construction urbaine contrôlée par l'installation des ceintures vertes. Le schéma polynucléaire de son organisation a été maintenu, constitué de la ville historique de 62 km<sup>2</sup> et des dix secteurs disséminés (Beiyuan, Jiuxianqiao, Dongba, Dingfuzhuang, Fatou, Nanyuan, Fengtai, Shijingshan, Xiyuan, Qianghe), planifiés et connectés à la ville historique par un système de routes radiales<sup>140</sup>.

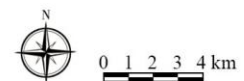
---

<sup>140</sup> Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi zongti guihua (1991-2010)* [Schéma directeur de Pékin (1991-2010)], a été approuvé en 1993 par le comité central du Parti et le conseil des affaires d'État. Source: Beijing chengshi sheji yanjiuyuan [Institut municipal d'urbanisme de Pékin], 1994, « Beijing chengshi zongti guihua zongshu (II) » [Synthèse du schéma directeur de Pékin (II)], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 1, p. 10-15 ; Beijing chengshi sheji yanjiuyuan [Institut municipal d'urbanisme de Pékin], 1994, « Beijing chengshi zongti guihua zongshu (III) » [Synthèse du schéma directeur de Pékin (III)], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 2, p. 7-12.

Carte 7 : Le plan d'urbanisme de la ville-centre de Pékin (1991-2010)



- |                        |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| Zone résidentielle     | Zone industrielle              |
| Zone d'entrepôts       | Zone verte et sportive         |
| Zone de service public | Zone commerciale et financière |
| Rivière et lac         | Zone de transport frêt         |
| Secteur disséminé      | Limite de la ville-centre      |



Source : Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin] ; Wang Jun, 2003, *Chengji* [Beijing Record], Shenghuo Dushu Xinzhi Sanlian Shudian [SDX Joint Publishing Company], p. 350.

Selon le recensement général de la municipalité de Pékin de l'année 2000, la population résidante a atteint 13,81 millions, dont 77,5 % sont urbains. L'essentiel de l'augmentation de la population provient des migrants, occupant 70,4 % de la part de la croissance démographique durant les années 1990<sup>141</sup>. En revanche, la tendance à la concentration de la ville-centre s'est aggravée dans la mesure où la part de la croissance urbaine a été concentrée

<sup>141</sup> Beijingshi tongji ju [Bureau municipal de statistique de Pékin], 2000, *Beijingshi diwuci quanguo pucha zhuyao shuju* [5<sup>e</sup> recensement général de la population chinoise de la municipalité de Pékin] [http://www.beijing.gov.cn/zfxgk/110037/tjgb53/2011-01/04/content\\_206314.shtml](http://www.beijing.gov.cn/zfxgk/110037/tjgb53/2011-01/04/content_206314.shtml), consulté le 02/12/2019.

surtout en proche banlieue pendant dix ans. La population de la ville historique a été réduite de 0,21 millions en 2000, pour le taux de réduction de 9,5 % entre 1990 et 2000. Tandis que celle de la proche banlieue a fortement augmenté à 2,39 millions, avec un taux de croissance de 60,1 %<sup>142</sup>.

**Tableau 1 : L'évolution de la population résidante à Pékin entre 1990 et 2000**

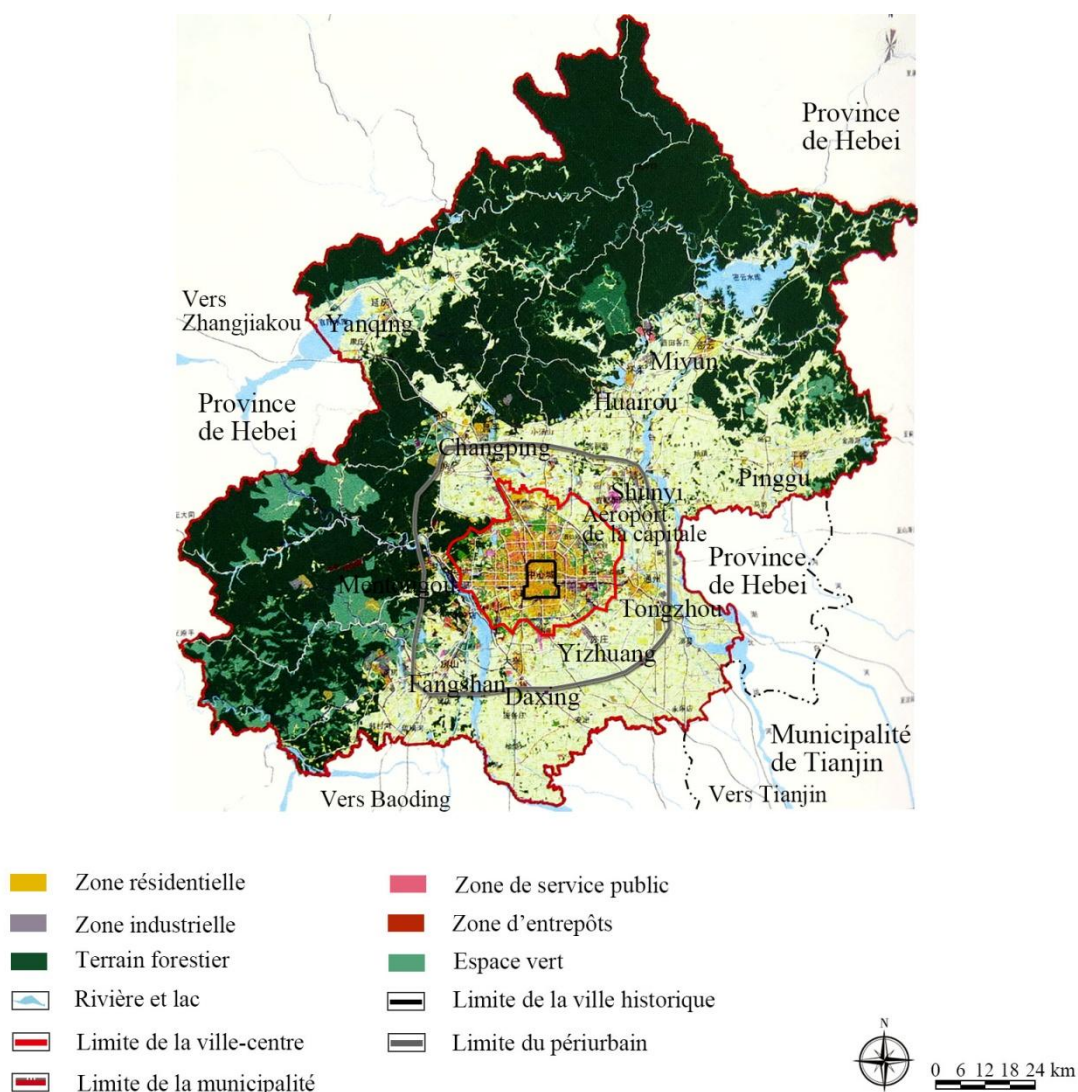
	<b>Population résidante en 1990</b>	<b>Population résidante en 2000</b>	<b>Taux de croissance entre 1990 et 2000</b>	<b>La part dans la municipalité en 1990</b>	<b>La part dans la municipalité en 2000</b>
<b>Ville historique (2<sup>e</sup> périphérique)</b>	2 337 000	2 115 000	- 9,5 %	21,6 %	15,6 %
<b>Proche banlieue (entre 2<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> périphérique)</b>	3 989 000	6 388 000	60,1 %	36,9 %	47,1 %
<b>Ville-centre (5<sup>e</sup> périphérique)</b>	6 326 000	8 503 000	34,4 %	58,5 %	62,7 %
<b>Périphérie (6<sup>e</sup> périphérique)</b>	4 492 000	5 067 000	12,8 %	41,5 %	31,3 %
<b>Total municipalité</b>	10 819 000	13 569 000	25,4 %	100 %	100 %

Source : Huang Shizheng, 2003, « Xinqushi—20 shiji 90 niandai beijing chengshi gongneng buju de yanbian » [Evolution of city functional layout of Beijing in the 1990s], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 8, p. 23-25.

<sup>142</sup> Beijingshi tongji ju [Bureau municipal de statistique de Pékin], 2000, *op.cit.*, consulté le 02/12/2019 ; Huang Shizheng, 2003, « Xinqushi—20 shiji 90 niandai beijing chengshi gongneng buju de yanbian » [Evolution of city functional layout of Beijing in the 1990s], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 8, p. 23-25.

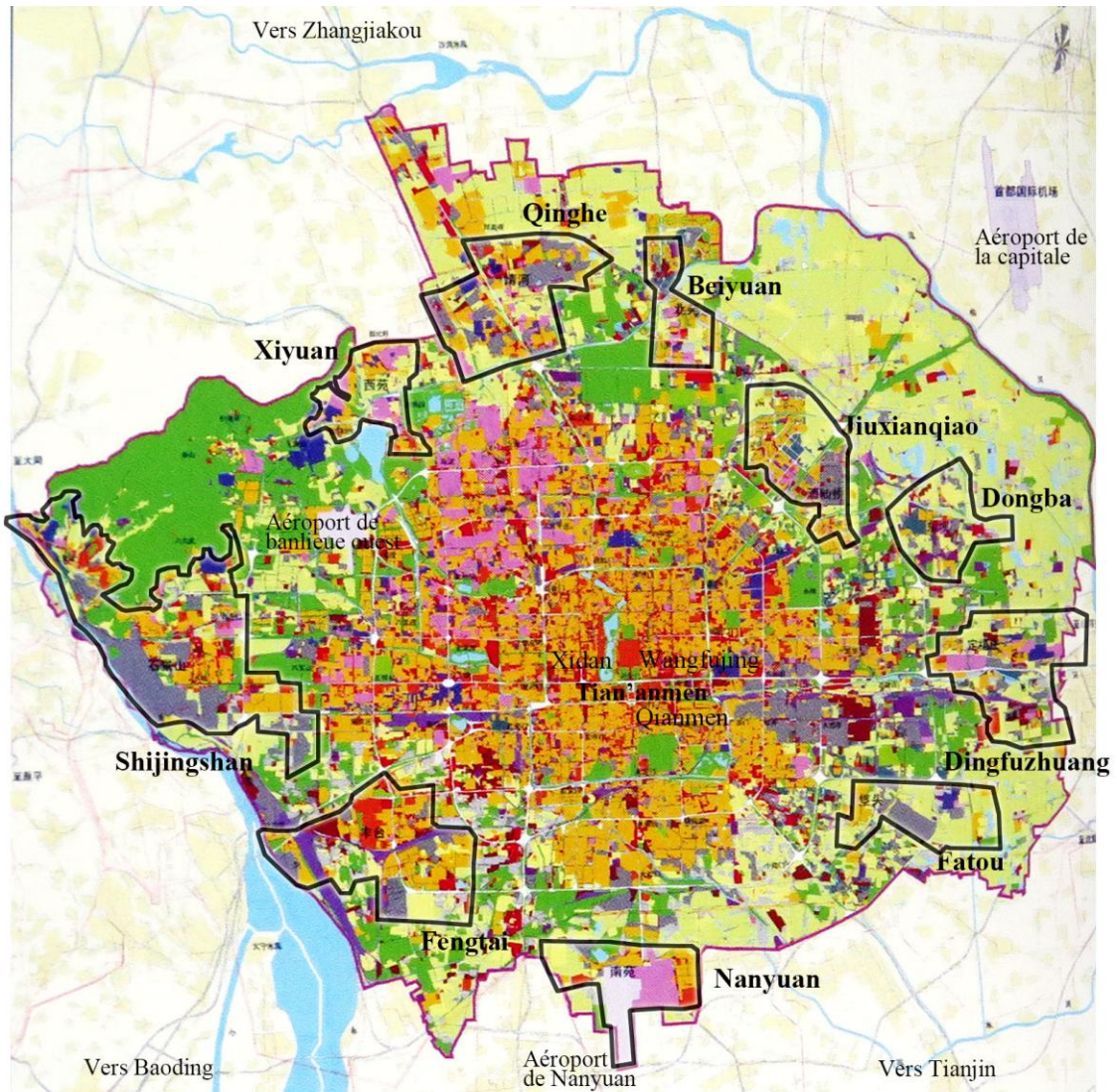
La concentration démesurée de la ville-centre qui s'est aggravée peut s'expliquer d'une part par la faiblesse du rôle des villes-satellites de Pékin, en raison de la réduction de la place économique de la capitale dans l'armature urbaine chinoise demandée par des politiques centrales et municipales depuis les années 1980 ; Et d'autre part, par l'accélération de la tertiarisation qui s'est concentrée dans la structure urbaine radioconcentrique principalement sur la ville-centre, relevant pour autant le problème primordial du développement urbain de la municipalité de Pékin.

**Carte 8 : L'usage du sol de la municipalité de Pékin en 2005**

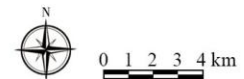


Source : Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi zongti guihua (2004-2020)* [Schéma directeur de Pékin (2004-2020)], a été approuvé en 2005 par le comité central du Parti et le conseil des affaires d'État.

**Carte 9 : L'usage du sol de la ville-centre de Pékin en 2005**



- |                                |                                  |
|--------------------------------|----------------------------------|
| Zone résidentielle             | Zone de service public           |
| Zone commerciale et financière | Zone d'éducation et de recherche |
| Zone verte et sportive         | Zone industrielle                |
| Zone d'entrepôts               | Rivière et lac                   |
| Zone de l'aéroport             | Zone de transport frêt           |
| Zone agricole                  | Secteur disséminé                |
| Limite de la ville-centre      |                                  |



Source : Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi zongti guihua (2004-2020)* [Schéma directeur de Pékin (2004-2020)], a été approuvé en 2005 par le comité central du Parti et le conseil des affaires d'État.

## **La restructuration métropolitaine mise au service de la stratégie de la capitale mondiale**

### ***La création de l'image de capitale mondiale***

Pékin représente le centre politique et culturel de l'État. Les politiques entreprises depuis les années 1990 ont pour objectif de conférer également à la ville le statut de « métropole internationale moderne ». Le rôle dynamique de la capitale dans la construction de l'économie du marché est ainsi reconnu. À ce titre, l'accueil des Jeux olympiques est considéré comme un outil de légitimation de la modernisation et de l'internationalisation de Pékin, permettant surtout la mise en œuvre de la stratégie de l'économie ouverte, en insistant sur la communication internationale. Il nous semble utile de noter que les trois facteurs déterminants de l'engagement de l'État aux niveaux central et local, de capacités financières locales et de l'ouverture vers l'étranger, sont visiblement renforcés depuis le début des années 2000, permettant à Pékin de rattraper le retard sur Shanghai en matière de maturité de sa modernité internationale<sup>143</sup>.

L'État central joue un rôle déterminant dans la décision d'accueil des XXIX<sup>e</sup> Jeux olympiques de 2008 à Pékin, tandis que Shanghai et Canton sont choisies pour accueillir l'Exposition universelle et les Jeux asiatiques de 2010. Pékin est officiellement retenue en 2001, suite à un échec de sa candidature en 1991, en profitant des trois concepts « Jeux olympiques verts, Jeux olympiques de haute technologie et Jeux olympiques du peuple (*lüse aoyun, keji aoyun, renwen aoyun*) ». L'objectif est d'organiser des Jeux olympiques dans un cadre assurant un environnement vert et durable, d'informer des réalisations sur les nouvelles technologies, de faire de la ville une vitrine pour la créativité et le dynamisme du pays, ainsi que de promouvoir les échanges multiculturels autour des valeurs de l'esprit humain<sup>144</sup>.

Suite à ses engagements pour des Jeux olympiques verts, la municipalité de Pékin a adopté un financement de 12,2 milliards de dollars, afin d'achever les 20 projets majeurs

---

<sup>143</sup> Sanjuan Thierry, 2001, *op.cit.*

<sup>144</sup> Di 29 jie aolin pike yundonghui zuzhi weiyuanhui [Comité d'organisation de Pékin pour les XXIX<sup>e</sup> Jeux olympiques], 2010, *Bainian yuanmeng Beijing aoyunhui shenban gongzuo baogao* [Documents et analyse de la candidature: La passion animant la candidature], Beijing tiyu daxue chubanshe [Beijing Sport University Press], p. 21-23.

d'amélioration de l'environnement avant 2007. Quant à la planification des sites olympiques, le concept de « dispersion complétée par la centralisation (*xiangdui jizhong, heli fensan*) » permet d'utiliser pleinement l'emplacement des Jeux asiatiques déjà existant et de construire le stade principal et le Village olympique, qui sont devenus le nouveau centre culturel et sportif au nord de la ville-centre de Pékin. Le principe d'ouverture dans l'organisation des Jeux olympiques a encouragé la participation des entreprises nationales et étrangères dans la conception et la construction des sites olympiques, en soulignant l'effort de mise en cohérence des nouveaux paysages symboliques et des signes hérités des périodes impériale et maoïste.

Grâce à la réalisation des travaux destinée à l'accueil des Jeux olympiques entre 2001 et 2008, Pékin a maintenu une croissance économique rapide, en bénéficiant surtout de la dynamique de son économie ouverte. Le PIB pékinois a atteint en 2008 1 048,8 milliards de yuans. Les « revenus financiers pékinois (*difang caizheng shouru*) » ont augmenté en 2008 pour atteindre 228,2 milliards de yuans, soit 4,5 fois de plus que durant l'année 2001<sup>145</sup>. Les investissements consacrés aux infrastructures urbaines ont augmenté 226 milliards de yuans, cumulés entre 2001 et 2005, soit une croissance de 63,5 % comparés à ceux entre 1995 et 2000<sup>146</sup>. Le total du commerce extérieur a atteint en 2008 271 milliards de dollars, soit 5,3 fois de plus que durant l'année 2001, dont une part d'exportation de 21 %, et d'importation de 79 %. Il nous semble utile de noter que la part des produits électromécaniques et de haute nouvelle technologie dans les exportations a atteint 92,4 %<sup>147</sup>. De plus, le nombre des programmes accordés aux entreprises d'investissement directs étrangers a atteint entre 2002 et 2008 12 854, soit 1,89 fois qu'entre 1995 et 2001, les investissements directs étrangers actuels ont atteint dans la période entre 2002 et 2008 26,2 milliards de dollars, 2 fois de plus que ceux de période 1995-2001<sup>148</sup>.

<sup>145</sup> *Beijing tongji nianjian 2009* [Beijing Statistical Yearbook 2009], [http://202.96.40.155/nj/main/2009\\_ch1/content/mV19\\_0202.htm](http://202.96.40.155/nj/main/2009_ch1/content/mV19_0202.htm), [http://202.96.40.155/nj/main/2009\\_ch1/content/mV103\\_06-1.htm](http://202.96.40.155/nj/main/2009_ch1/content/mV103_06-1.htm), consulté le 04/12/2019.

<sup>146</sup> Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], 2006, « Beijingshi guomin jingji he shehui fazhan di shiyige wunian guihua gangyao (2006-2010) » [Résumé du XI<sup>e</sup> programme d'action quinquennal de la municipalité de Pékin (2006-2010)]. Source : [http://www.beijing.gov.cn/zfxxgk/110002/zzqgh33/2008-04/24/content\\_141968.shtml](http://www.beijing.gov.cn/zfxxgk/110002/zzqgh33/2008-04/24/content_141968.shtml), consulté le 02/12/2019.

<sup>147</sup> *Beijing tongji nianjian 2009* [Beijing Statistical Yearbook 2009], [http://202.96.40.155/nj/main/2009\\_ch1/content/mV241\\_1401.htm](http://202.96.40.155/nj/main/2009_ch1/content/mV241_1401.htm), consulté le 04/12/2019.

<sup>148</sup> *Beijing tongji nianjian 2009* [Beijing Statistical Yearbook 2009], [http://202.96.40.155/nj/main/2009\\_ch1/content/mV242\\_1401-1.htm](http://202.96.40.155/nj/main/2009_ch1/content/mV242_1401-1.htm), consulté le 04/12/2019.

En fait, la participation largement augmentée aux activités de l'économie mondiale signifie que la dynamique urbaine de la capitale joue un rôle évident dans l'augmentation de la compétitivité de la Chine sur la scène mondiale, s'inscrivant dans la stratégie de l'État. L'ambition de la capitale est de devenir un pôle politique et économique non seulement à l'échelle de la Chine, mais aussi à l'échelle de l'Asie orientale, avec l'objectif à long terme de s'intégrer au réseau des villes mondiales. Cela s'est matérialisé par la stratégie économique de Pékin orientée vers la croissance des secteurs d'activités de bureau d'affaires, culturelles et du media, de service et de management financiers, de haute technologie et d'éducation<sup>149</sup>. L'accélération de la construction du centre d'affaires (CBD) de Pékin lors de la préparation du grand événement international en offre un bon exemple. Elle révèle en effet d'une part la relation complexe entre deux forces déterminantes de l'État central et local et du marché dans la production de l'espace métropolitain pékinois. Et d'autre part, il s'agit de la création de l'image de capitale mondiale correspondant à sa nouvelle stratégie d'économie ouverte, permettant à la capitale de retrouver sa propre identité grâce à l'augmentation de sa place économique dans l'armature urbaine chinoise.

La création du centre d'affaires (CBD) a été inscrite dans le schéma directeur de Pékin en 1991, avec l'objectif de développer en particulier les activités économiques de finance, de l'assurance, de commerce, de culture et de bureau, afin de s'intégrer au système de l'économie mondiale<sup>150</sup>. Le choix de sa localisation a été déterminé par la municipalité, entre la porte Jianguo et la porte Chaoyang, à l'est du 3<sup>e</sup> périphérique de Pékin. Cette zone a été choisie car s'y trouvent le quartier des ambassades étrangères où de nombreux bureaux, hôtels et logements de luxe sont déjà présents, ainsi que des centres commerciaux modernes de grande hauteur construits à partir des années 1980 par les investisseurs étrangers privés, destinés surtout à une clientèle internationale<sup>151</sup>. Tandis que la construction de la rue financière localisée à l'ouest de la 2<sup>e</sup> périphérique de Pékin, devance celle du CBD à partir de 1992, conduisant en fait une fragmentation spatiale, caractérisée par l'installation d'un

---

<sup>149</sup> Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi zongti guihua (2004-2020)* [Schéma directeur de Pékin (2004-2020)], *op.cit.*

<sup>150</sup> Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi zongti guihua (1991-2010)* [Schéma directeur de Pékin (1991-2010)], *op.cit.*

<sup>151</sup> Zhou Yixing, 1998, « Beijing and the development of dual central business districts », *Geographical Review*, vol. 88, n° 3, p. 429-436.



double centre des activités financières et commerciales : « l'un national à l'ouest » (la rue financière) et « l'autre international à l'est » (le CBD)<sup>152</sup>.

À la différence de la « rue financière » dont le projet est réalisé avant l'ouverture du marché foncier local de Pékin, sous la domination administrative de l'arrondissement local et de sa société de développement, la création de CBD se fait dans un cadre de partenariat public-privé. L'appel d'offre internationale serait la manière principale de réaliser son développement, en termes de « droit d'usage du foncier de l'État (*guoyou tudi shiyongquan*) », de « projet d'aménagement (*guihua xiangmu*) », ainsi que de « programme des secteurs d'activité (*chanye jihua*) ». Le plan détaillé de son aménagement a été approuvé par le Conseil des affaires d'État et la municipalité de Pékin en 2001, avec l'objectif d'identifier l'image de la capitale internationale à l'occasion des Jeux olympiques, grâce à ses grands sites architecturaux symboliques, comme le CCTV, le BTV et le Centre financier mondial<sup>153</sup>.

Par ailleurs, il s'agit en fait d'une reconversion des activités industrielles installées dans les années 1950 en activités de services commerciaux et financiers. L'aménagement de la zone centrale de 4 km<sup>2</sup> est basé sur un nouveau système de routes urbaines principales, de transport public rapide et de réseau piétonnier souterrain. Puis l'extension du CBD à 7 km<sup>2</sup> vers l'est a été autorisée par la municipalité de Pékin en 2009<sup>154</sup>. Le CBD est actuellement fait partie des six « zones fonctionnelles des secteurs d'industrie de haute qualité (*gaoduan chanye gongnengqu*) » de la municipalité de Pékin, considérés comme des pôles de la croissance économique après les Jeux olympiques en 2008<sup>155</sup>. Le nombre des entreprises

---

<sup>152</sup> Zhou Yixing, 1998, *op.cit* ; Gaubatz Piper, 2005, *op.cit* ; Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], 2001, « Beijingshi guomin jingji he shehui fazhan di shige wunian jihua gangyao (2001-2005) » [Résumé du X<sup>e</sup> plan quinquennal de la municipalité de Pékin (2001-2005)]. Source : [http://fgw.beijing.gov.cn/zwxw/ghjh/wngh/105sq/201912/t20191226\\_1495759.htm](http://fgw.beijing.gov.cn/zwxw/ghjh/wngh/105sq/201912/t20191226_1495759.htm), consulté le 05/12/2019.

<sup>153</sup> *Beijing quyu tongji nianjian 2012* [Beijing Regional Statistical Yearbook 2012], <http://202.96.40.155/nj/qxnj/2012/system/main.htm>, consulté le 05/12/2019 ; Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], 2001, « Beijingshi guomin jingji he shehui fazhan di shige wunian jihua gangyao (2001-2005) » [Résumé du X<sup>e</sup> plan quinquennal de la municipalité de Pékin (2001-2005)], *op.cit*, consulté le 05/12/2019.

<sup>154</sup> La zone fonctionnelle de CBD contient 25 « quartiers et cantons (*jie he xiang*) », avec une superficie totale du foncier de 84 km<sup>2</sup> dont celle de la zone centrale est de 7 km<sup>2</sup>. Source : Beijing shangwu zhongxin guanli weiyuanhui [Commission municipale de gestion du CBD], *CBD gongnengqu "shisanwu" shiqi fazhan guihua (2016-2020)* [Programme de développement du CBD (2016-2020)], [http://www.beijing.gov.cn/zfxxgk/cyq11E044/gh32/2018-05/21/content\\_45649945d0704bddb8354998b146f70e.shtml](http://www.beijing.gov.cn/zfxxgk/cyq11E044/gh32/2018-05/21/content_45649945d0704bddb8354998b146f70e.shtml), consulté le 05/12/2019.

<sup>155</sup> Les six secteurs fonctionnels de l'industrie de haute qualité se sont inscrits dans le XI<sup>e</sup> programme d'action quinquennal de la municipalité de Pékin (2006-2010) : la zone nationale de démonstration de l'innovation indépendante de Zhongguancun, la rue financière, le CBD, la zone de développement économique et technologique de Pékin, la zone de développement économique et technologique de l'aéroport et la zone du parc olympique.

localisées a été atteint 200 000 en 2018, avec 170 des 500 entreprises mondiales y installé leurs bureaux. Son PIB de l'année 2018 a atteint 316 milliards de yuans, permettant au CBD d'être également un pôle de croissance économique de l'arrondissement de Chaoyang<sup>156</sup>.

### ***La mise en place d'une nouvelle structure polycentrique de Pékin***

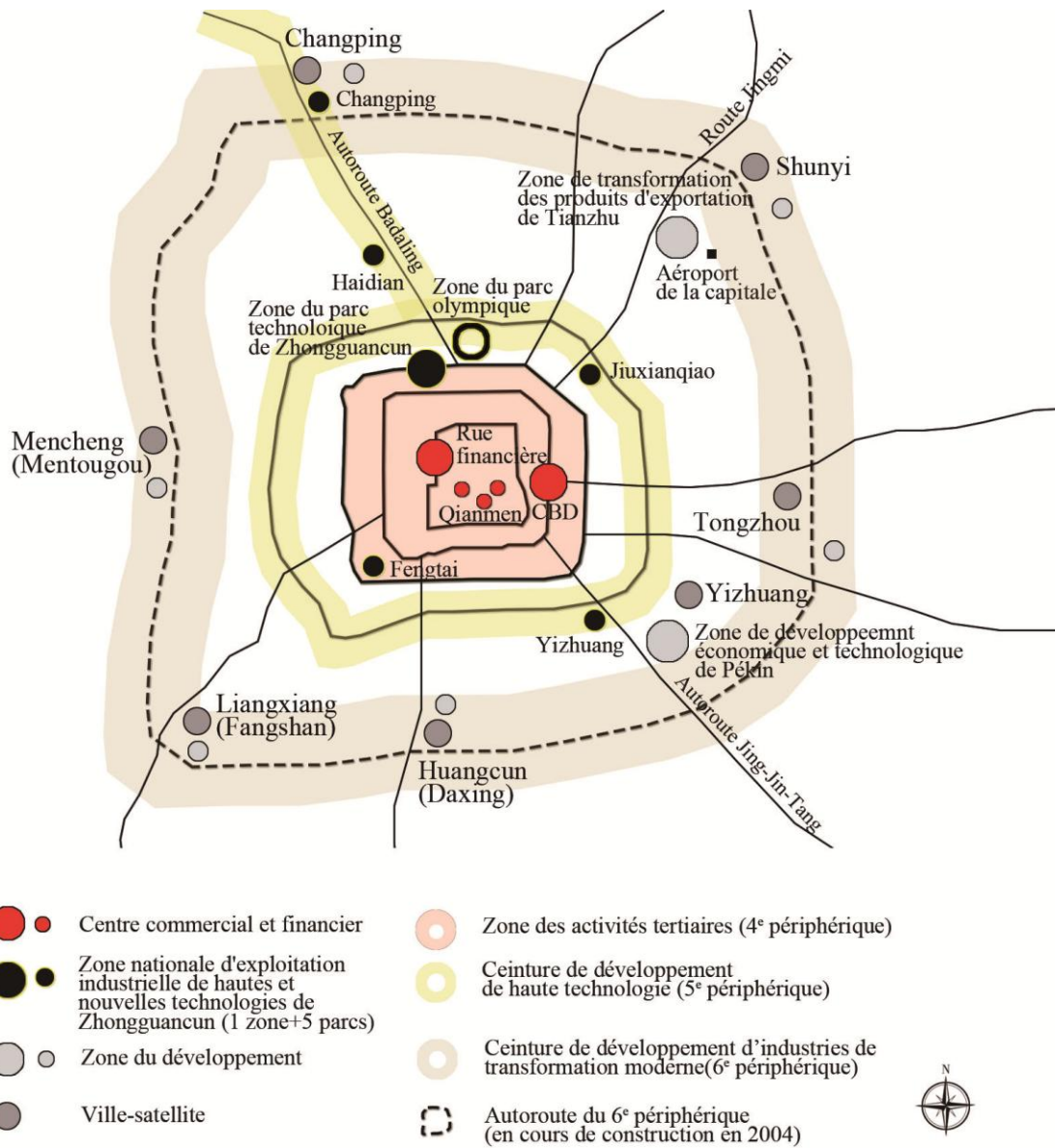
Le système d'organisation spatiale des industries d'activité de Pékin est caractérisé depuis les années 1990 par une structure urbaine radioconcentrique, avec la zone d'activités tertiaires de la ville-centre, la ceinture de développement de haute technologie en proche banlieue et la ceinture de développement de l'industrie transformatrice moderne en périphérie<sup>157</sup>. La zone d'activités tertiaires est étendue à l'intérieur du 4<sup>e</sup> périphérique, concentrant principalement les services de commerce, de finance et d'assurance, de circulation des marchandises, de télécommunication et de poste, de culture et de tourisme. La ceinture de développement de haute technologie est créée au niveau de l'autoroute du 5<sup>e</sup> périphérique, s'appuyant surtout sur l'installation du parc national d'exploitation industrielle de hautes et nouvelles technologies de Zhongguancun. La ceinture de développement des activités d'industrie manufacturière moderne déconcentrées en périphérie a été implantée sur les zones de développement industriel aux niveaux de la municipalité, des arrondissements ou des districts, reliées aux villes-satellites tout au long de l'autoroute du 6<sup>e</sup> périphérique.

---

<sup>156</sup>Les informations ont été recueillies le 05/12/2019 sur le site officiel du gouvernement d'arrondissement de Chaoyang : <http://www.bjchy.gov.cn/business/tzdt/8a24fe836926ac3f0169277bedbd0060.html> ; *Beijing qiyu tongji nianjian 2012* [Beijing Regional Statistical Yearbook 2012], *op.cit.*, consulté le 05/12/2019. Les informations relatives à la création d'emplois du CBD en 2015 ont été recueillies le 05/12/2019 sur le site officiel du gouvernement d'arrondissement de Chaoyang : <http://www.bjchy.gov.cn/affair/tjxx/bulletin/8a24fe83498ee95f014b0b5a81d7394e.html>.

<sup>157</sup> *Beijingshi renmin zhengfu* [Gouvernement municipal de Pékin], 1996, « *Beijingshi guomin jingji he shehui fazhan "jiuwu" jihua he 2010 nian yuanjing mubiao gangyao (1996-2010)* » [Résumé du IX<sup>e</sup> plan quinquennal de la municipalité de Pékin (1996-2010)], *op.cit.*, consulté le 05/12/2019 ; *Beijingshi renmin zhengfu* [Gouvernement municipal de Pékin], 2001, « *Beijingshi guomin jingji he shehui fazhan di shige wunian jihua gangyao (2001-2005)* » [Résumé du X<sup>e</sup> plan quinquennal de la municipalité de Pékin (2001-2005)], *op.cit.*, consulté le 05/12/2019 ; Huang Shizheng, 2003, *op.cit.*

**Carte 10 : Le système d'organisation spatiale des différentes activités économiques de la municipalité de Pékin en 2004**



Réalisation de la carte : Liu Lidan (2020).

Source : Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], 1996, *Beijingshi guomin jingji he shehui fazhan "jiuwu" jihua he 2010 nian yuanjing mubiao gangyao (1996-2010)* [Résumé du IX<sup>e</sup> plan quinquennal de la municipalité de Pékin (1996-2010)] ; Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], 2001, *Beijingshi guomin jingji he shehui fazhan di shige wunian jihua gangyao (2001-2005)* [Résumé du X<sup>e</sup> plan quinquennal de la municipalité de Pékin (2001-2005)] ; *Beijing tongji nianjian 2005* [Beijing Statistical Yearbook 2005], [http://202.96.40.155/nj/main/2005\\_ch/content/m22-1.htm](http://202.96.40.155/nj/main/2005_ch/content/m22-1.htm), consulté le 01/01/2020 ; Huang Shizheng, 2003, « Xinqushi—20 shiji 90 niandai beijing chengshi gongneng buju de yanbian » [Evolution of city functional layout of Beijing in the 1990s], *Beijing guihua jianshe* [Beijing planning review], n° 8, p. 23-25.

Cette organisation spatiale des activités d'industrie construite pour la mise en place des politiques centrales et municipales de desserrement de la population et de désindustrialisation liée à la suburbanisation de Pékin, a entraîné pourtant une inégalité de son développement aux échelles locale et régionale. Grâce à la création de la structure urbaine polycentrique, la restructuration économique et spatiale de Pékin est renouvelée dans la stratégie de capitale mondiale. Il s'agit d'augmenter les capacités générales de rayonnement et de commandement de la métropole pékinoise, en insistant sur le renforcement de la coopération économique entre la métropole pékinoise et sa « région métropolitaine de Pékin-Tianjin-Hebei (*Jing-Jin-Ji dushiqu*) », et sur une relation plus équilibrée entre la ville-centre de Pékin et ses villes nouvelles<sup>158</sup>.

La région métropolitaine de Pékin-Tianjin-Hebei est considérée comme l'un des trois pôles économiques majeurs de la Chine littorale s'intégrant de manière privilégiée à l'économie mondiale. Il s'agit de relier les deux municipalités centrales de Pékin et Tianjin, ainsi que la province de Hebei avec ses sept villes-préfectures de Tangshan, de Chengde, de Zhangjiakou, de Baoding, de Langfang, de Qinhuangdao et de Cangzhou, s'inscrivant dans le schéma directeur de la municipalité de Pékin (2004-2020)<sup>159</sup>. En fait, la région économique de Pékin-Tianjin-Hebei depuis 1990 est moins développée que celle du delta de la rivière des Perles et du delta du Yangzi, caractérisée fortement par des liaisons faibles spatiales et économiques, notamment entre ses villes centrales<sup>160</sup>. La coopération pour le développement économique de la région Pékin-Tianjin-Hebei est inscrite depuis 2006 dans le cadre stratégique du « développement intégré régional de l'État (*guojia quyu xietiao fazhan*) ». La création de la nouvelle zone Binhai de Tianjin en est une illustration<sup>161</sup>.

---

<sup>158</sup> Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi zongti guihua (2004-2020)* [Schéma directeur de Pékin (2004-2020)], *op.cit.*

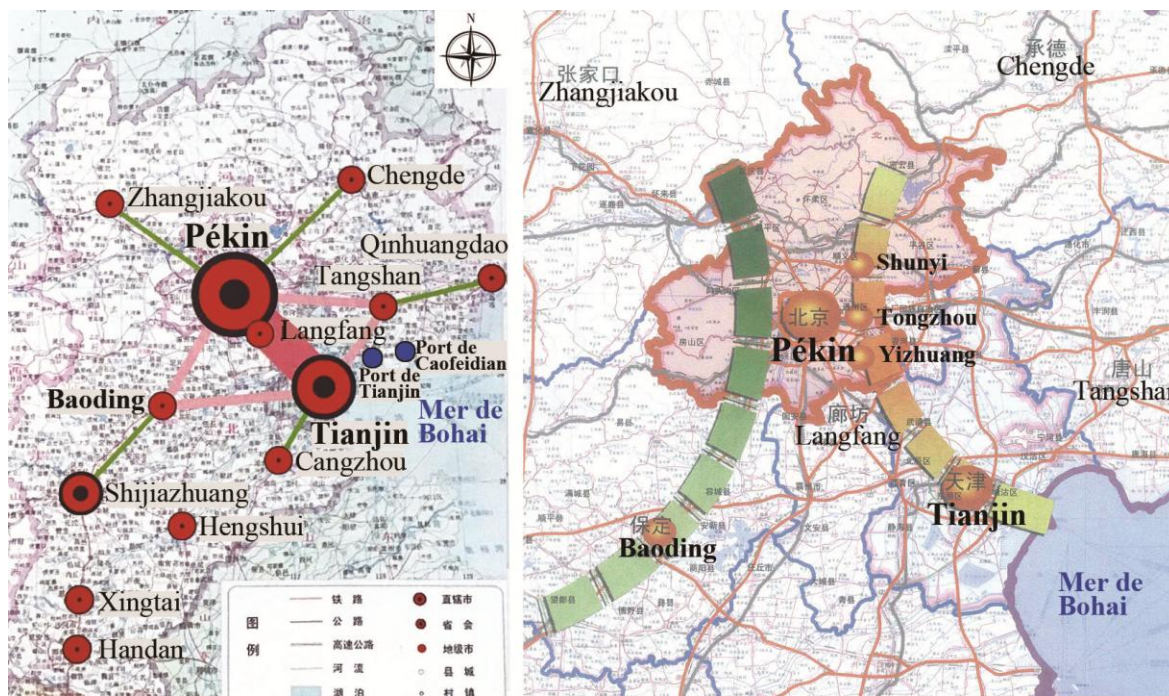
<sup>159</sup> Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi zongti guihua (2004-2020)* [Schéma directeur de Pékin (2004-2020)], *op.cit.*

<sup>160</sup> Zhou Yixing, 2002, « The prospect of international cities in China », *The new Chinese city: globalization and market reform* (ed.), Oxford: Blackwell, p. 59-73 ; Beijingjuan bianweihui [Beijing compilation commission], 2011, *Dangdai Zhongguo chengshi fazhan congshu : Beijing* [Contemporary China urban development series : Beijing], *op.cit.*, p. 889-890 ; Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi zongti guihua (2004-2020)* [Schéma directeur de Pékin (2004-2020)], *op.cit.* ; Wu Qungang, Yang Kaizhong, 2010, « Guanyu Jing-Jin-Ji quyu yitihua fazhan de sikao » [Perspective of regional integration of Beijing-Tianjin-Hebei], *Chengshi wenti* [Urban Problems], n° 1, p. 11-16.

<sup>161</sup> Zhonghua renmin gongheguo zhongyang renmin zhengfu [Gouvernement populaire central de la République populaire de Chine], 2006, *Guomin jingji yu shehui fazhan di shiyi ge wunian guihua gangyao (2006-2010)* [Résumé du XI<sup>e</sup> programme d'action quinquennal chinois (2006-2010)]. Source: <http://www.gov.cn/ztl/gmjj/index.htm>, consulté le 10/12/2019; Zhu Erjuan, 2009, « Jing-Jin-Ji yitihua zhongde chanye shengji yu zhenghe » [Production upgrading and integration in the process of the integration of Beijing-Tianjin-Hebei], *Jingji dili* [Economic Geography], vol. 29, n° 6, p. 881-886.

L'enjeu se concentre sur l'amélioration de réseau régional de transports et des infrastructures intra-urbaines, la protection de l'environnement écologique, et la promotion des villes centrales et secondaires, basée sur la restructuration des industries d'activités renforcée dans sa région métropolitaine<sup>162</sup>.

**Carte 11 : Les axes du développement économique régional de Pékin-Tianjin-Hebei en 2006**



Source : Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2003, *Beijing chengshi kongjian fazhan zhanlüe yanjiu* [The strategic study for Beijing urban spatial development], p. 23 ; Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi zongti guihua (2004-2020)* [Schéma directeur de Pékin (2004-2020)], a été approuvé en 2005 par le comité central du Parti et le conseil des affaires d'État.

La mise en évidence de la place centrale de la capitale dans la région métropolitaine de Pékin-Tianjin-Hebei et dans la région côtière de la mer de Bohai exerce une influence importante dans la restructuration métropolitaine de Pékin<sup>163</sup>. Le développement de la métropole pékinoise orienté principalement vers l'est et le sud de la plaine affirmé depuis

<sup>162</sup> Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2003, *Beijing chengshi kongjian fazhan zhanlüe yanjiu* [The strategic study for Beijing urban spatial development], p. 23.

<sup>163</sup> Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi zongti guihua (2004-2020)* [Schéma directeur de Pékin (2004-2020)], *op.cit* ; Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], 2001, « Beijingshi guomin jingji he shehui fazhan di shige wunian jihua gangyao (2001-2005) » [Résumé du X<sup>e</sup> plan quinquennal de la municipalité de Pékin (2001-2005)], *op.cit*, consulté le 11/12/2019 ; Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], 2006, « Beijingshi guomin jingji he shehui fazhan di shiyige wunian guihua gangyao (2006-2010) » [Résumé du XI<sup>e</sup> programme d'action quinquennal de la municipalité de Pékin (2006-2010)], *op.cit*, consulté le 11/12/2019.

1990, reliant le « couloir de développement Pékin-Tianjin (*JingJin chengzhen fazhan zoulang*) », permet la mise en œuvre de la structure urbaine polycentrique de Pékin, qui se traduit « deux axes, deux ceintures et la polycentralité (*liangzhou, liangdai, duo zhongxin*) »<sup>164</sup>. Il s'agit de la construction des villes nouvelles en les mettant en cohérence avec la ville-centre de Pékin, et en privilégiant une déconcentration stratégique renforcée à l'échelle métropolitaine.

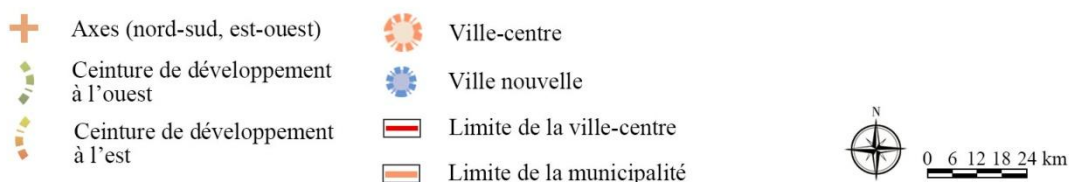
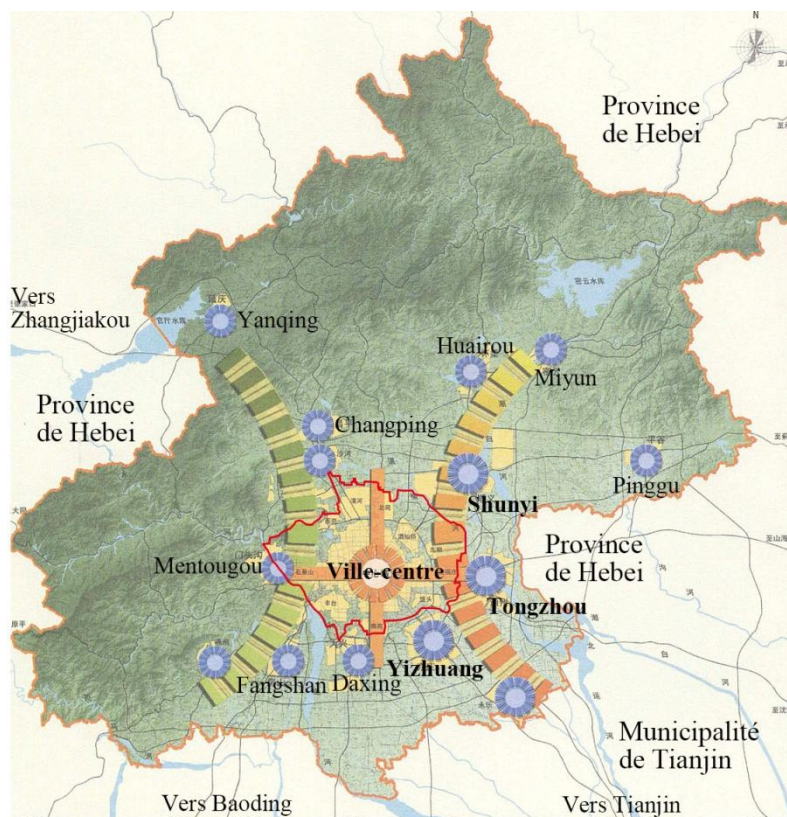
Les « deux axes (*liangzhou*) » se définissent comme suit : l'axe central traditionnel nord-sud et l'axe est-ouest le long de l'avenue Chang'an. Ainsi, les « deux ceintures (*liangdai*) » comprennent une « ceinture de développement à l'est (*dongbu fangzhandai*) », constituée des arrondissements de Tongzhou, Shunyi, Yizhuang, Huairou, Miyun et Pingou ; et une « ceinture de développement à l'ouest (*xibu fazhandai*) », comprenant les arrondissements de Daxing, Fangshan, Changpin, Yanqing et Mentougou. Enfin, la « polycentralité (*duo zhongxin*) », s'appuie sur la création de plusieurs centres fonctionnels urbains destinés aux services, aux niveaux nationaux et internationaux, avec pour objectif le renforcement de la centralité urbaine et l'amélioration de la compétitivité générale de Pékin. Cela se matérialise pour l'essentiel par le secteur central du parc de haute technologie de Zhongguancun, le secteur central du parc olympique, le centre d'affaires (CBD), le centre d'innovation et de technologie de montagne de Haidian, la base d'industrie manufacturière moderne de Shunyi, le centre des services généraux de Tongzhou, le centre de développement d'industrie de haute technologie de Yizhuang, et le centre des services généraux de Shijingshan<sup>165</sup>.

---

<sup>164</sup> Jonathan Phillippe, 2005, « Destruction du vieux Pékin et polycentralité », *L'Information Géographique*, vol. 69, n° 1, p. 5-16 ; Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi zongti guihua (2004-2020)* [Schéma directeur de Pékin (2004-2020)], *op.cit.*

<sup>165</sup> Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2003, *op.cit.*, p. 26 ; Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi zongti guihua (2004-2020)* [Schéma directeur de Pékin (2004-2020)], *op.cit.*

**Carte 12 : La structure urbaine polycentrique de la municipalité de Pékin (2004-2020)**



Source : Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi zongti guihua (2004-2020)* [Schéma directeur de Pékin (2004-2020)], a été approuvé en 2005 par le comité central du Parti et le conseil des affaires d'État.

Le développement des villes nouvelles, basée sur les villes-satellites construites et les anciennes zones du développement industriel, bénéficie davantage d'indépendance en matière d'organisation spatiale des activités d'industrie dans la mesure où leur place est augmentée dans la coopération renforcée entre le développement économique régional et local<sup>166</sup>. 11 villes nouvelles ont été aménagées, dont les six villes nouvelles de Shunyi, Yizhuang, Tongzhou, Huairou, Miyun et Pinggu qui se trouvent sur la ceinture de développement économique à l'est, et les autres cinq de Daxing, Changping, Fangshan,

<sup>166</sup> Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi zongti guihua (2004-2020)* [Schéma directeur de Pékin (2004-2020)], *op.cit.*

Mentougou et Yanqing qui se localisent sur celle de développement écologique à l'ouest. Les trois villes nouvelles de Shunyi, Yizhuang, et Tongzhou localisées sur la ceinture de développement économique à l'est, sont prioritaires en construction, servant surtout la déconcentration de la population et la concentration des industries manufacturière moderne et de haute technologie.

La croissance de la ville-centre, représentant la compétitivité générale de la métropole pékinoise en termes politique, culturelle et économique, est contrôlée par l'augmentation prévue de population à 8,5 millions dans une superficie totale de 1 085 km<sup>2</sup>. L'enjeu de son développement, s'inscrivant dans la restructuration métropolitaine de Pékin, se concentre surtout sur l'amélioration économique et symbolique des industries d'activité et des espaces urbains. Il s'agit en particulier de décentraliser les activités industrielles les plus consommatrices en énergie, les plus polluantes ou encore celles dont la valeur ajoutée est la moins forte. Elles ne correspondent pas à l'identité de la capitale mondiale, et sont remplacées en priorité des activités de plus de haute qualité<sup>167</sup>. La reconversion du parc industriel Shougang, avec l'installation de la nouvelle usine sidérurgique Caofeidian dans la province de Hebei, est une étape importante dans la restructuration économique et spatiale au niveau de l'arrondissement de Shiingshan s'inscrivant dans la stratégie de la capitale mondiale.

L'usine sidérurgique Shougang est localisée à la périphérie Ouest de Pékin, et a été construite en 1919, occupée une superficie de 8,63 km<sup>2</sup>, avec un peu plus de 90 000 d'employés<sup>168</sup>. Elle était la plus grande entreprise d'État de la municipalité de Pékin et une des dix plus grandes entreprises sidérurgiques chinoises. La contribution annuelle de la valeur ajoutée industrielle de Shougang dans le PIB de l'arrondissement de Shijingshan a atteint 50 %<sup>169</sup>, entraînant pourtant une consommation annuelle de 44,35 millions tonnes

---

<sup>167</sup> Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], 2006, « Beijingshi guomin jingji he shehui fazhan di shiyige wunian guihua gangyao (2006-2010) » [Résumé du XI<sup>e</sup> programme d'action quinquennal de la municipalité de Pékin (2006-2010)], *op.cit*, consulté le 12/12/2019.

<sup>168</sup> Les informations relatives au group d'État Shougang (l'ancienne entreprise publique Shougang) ont été consultées le 12/12/2019 sur le site officiel : <https://www.shougang.com.cn/sgweb/html/gywm/>.

<sup>169</sup> Yin Yimei, et al, 2011, « Chengshi lao gongyequ chuanyu zhuanxing lujing yanjiu: yi Beijing Shijingshan weili » [On development path of creative industries in urban old industrial area in China: a case study of Shijingshan, Beijing], *Dili yu dili xinxi kexue* [Geography and Geo-Information Science], vol. 27, n° 6, p. 55-60; Zhao Qi, 2007, « Shougang banqian yu Shijingshanqu chanye fazhan zhanlüe yanjiu » [The strategic study for relocation of Shougang and industrial development of Shijingshan District], *Xinshiyue* [New Horizon], n° 3, p. 17-19.



d'eau et les émissions de particules augmentées à 18 000 tonnes<sup>170</sup>. Suite à la stratégie de la restructuration métropolitaine lancée par la municipalité de Pékin, notamment pour améliorer l'image internationale et l'environnement urbain de la capitale lors des Jeux olympiques, la délocalisation des activités d'industrie lourde de l'usine sidérurgique Shougang a été démarrée en 2005 et s'est définitivement terminée en 2010 dans la nouvelle zone industrielle Caofeidian de la province de Hebei.

Néanmoins, cela a conduit au défi majeur du développement de l'arrondissement de Shijingshan, dû à l'effondrement de son industrie lourde traditionnelle, essentiellement suite à la réduction de la production d'acier et au déplacement de l'usine principale de Shougang<sup>171</sup>. Il a fallu d'une part que 64 700 employés de l'usine sidérurgique Shougang soient relogés, soit 38,64 % de la population active de l'arrondissement de Shijingshan<sup>172</sup>. Et d'autre part, le taux de la croissance annuelle du PIB de l'arrondissement de Shijingshan a fortement décliné, de 18,8 % en 2010 à 8,5 % en 2011<sup>173</sup>, en raison de la diminution importante de la part primordiale du secteur secondaire dans le PIB local, qui est passé de 69,7 % à 37,98 % entre 2005 et 2011<sup>174</sup>.

Cette situation a été considérée pour autant comme une nouvelle occasion de développement de l'arrondissement de Shijingshan dans le sens où il devait s'insérer dans la nouvelle structure urbaine de la métropole pékinoise. Cela s'est traduit par une place renouvelée comme centre des services généraux et des loisirs de Pékin, constituant le nœud essentiel, avec la ville nouvelle de Mentougou, installée sur la ceinture de développement écologique à l'ouest<sup>175</sup>. La reconversion du parc industriel de Shougang a été inscrite dès

---

<sup>170</sup> Yin Yimei, et al, 2011, *op.cit* ; Zhao Pengjun, 2010, « Building knowledge city in transformation era: Knowledge-based urban development in Beijing in the context of globalisation and decentralisation », *Asia Pacific Viewpoint*, vol. 51, n° 1, p. 73-90.

<sup>171</sup> Beijingshi Shijingshanqu renmin zhengfu [Gouvernement de l'arrondissement de Shijingshan], 2006, « Shijingshanqu "shiyiwu" shiqi guomin jingji he shehui fazhan wunian guihua gangyao (2006-2010) » [Résumé du XI<sup>e</sup> programme d'action quinquennal de l'arrondissement de Shijingshan (2006-2010)]. Source: <http://www.bjsjs.gov.cn/zwgk/jhgh/20080725/12789369.shtml>, consulté le 13/12/2019.

<sup>172</sup> Yin Yimei, et al, 2011, *op.cit* ; Zhao Qi, 2007, *op.cit* ; *Beijing quyu tongji nianjian 2011* [Beijing Regional Statistical Yearbook 2011], <http://202.96.40.155/nj/qxnj/2011/system/main.htm>, consulté le 13/12/2019.

<sup>173</sup> *Beijing quyu tongji nianjian 2011* [Beijing Regional Statistical Yearbook 2011], *op.cit*, consulté le 13/12/2019 ; *Beijing quyu tongji nianjian 2012* [Beijing Regional Statistical Yearbook 2012], *op.cit*, consulté le 13/12/2019.

<sup>174</sup> Beijingshi Shijingshanqu renmin zhengfu [Gouvernement de l'arrondissement de Shijingshan], 2006, « Shijingshanqu "shiyiwu" shiqi guomin jingji he shehui fazhan wunian guihua gangyao (2006-2010) » [Résumé du XI<sup>e</sup> programme d'action quinquennal de l'arrondissement de Shijingshan (2006-2010)], *op.cit*, consulté le 13/12/2019 ; *Beijing quyu tongji nianjian 2012* [Beijing Regional Statistical Yearbook 2012], *op.cit*, consulté le 13/12/2019.

<sup>175</sup> Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi zongti guihua (2004-2020)* [Schéma directeur de Pékin (2004-2020)], *op.cit*.

lors dans l'enjeu du développement de l'arrondissement de Shijingshan orienté vers la croissance des industries de haute technologie et des services modernes. Cela se manifeste par la création de la « zone centrale de loisirs de la capitale (*shoudu xiuxian yule zhongxinqu*) », basée sur les activités de bureau d'affaires, de service technologique, et du tourisme<sup>176</sup>.

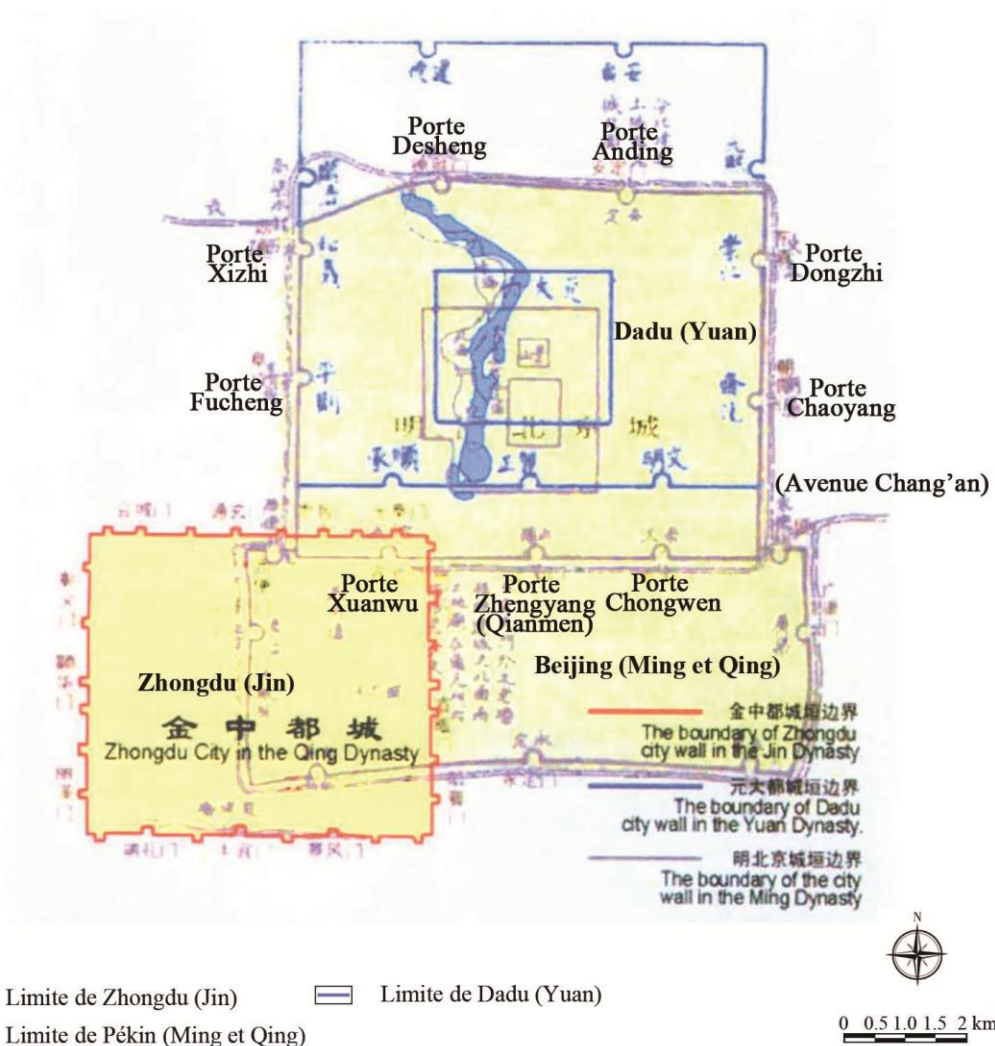
### ***Les questions relatives à la protection de la ville historique de Pékin***

La ville historique de Pékin est l'emplacement d'origine de la « grande capitale des Yuan (*Yuandadu*) », basée sur la construction successive durant des dynasties des Ming (1368-1644) et Qing (1644-1911). Xuda, le fameux général du début des Ming, rapporta en 1368 la muraille nord d'une distance de 2,5 km vers le sud. Dès que la ville est redevenue capitale, sous l'empereur Yongle de la dynastie Ming (1403-1425), la construction de la Cité interdite et celle de la ville impériale ont commencé en 1406 et en 1417. La muraille sud a été déplacée en 1419 vers le sud, en reliant les portes Zhengyang, Chongwen et Xuanwu. La ville intérieure était fixée, alors que l'ordonnancement de la ville historique de Pékin a été définitivement formé en attendant la construction de la ville extérieure en 1553, pendant le règne de l'empereur Jiajing. Cette ville traditionnelle d'une superficie de 62,5 km<sup>2</sup> était constituée de quatre entités distinctes et liées l'une et l'autre par des murailles. Ce sont la Cité interdite au cœur de la ville, puis la ville impériale, la ville manchoue au nord où se trouvait la résidence de l'élite politique, enfin la ville chinoise plus au sud, se composant des quartiers du commerce et de la résidence du peuple.

---

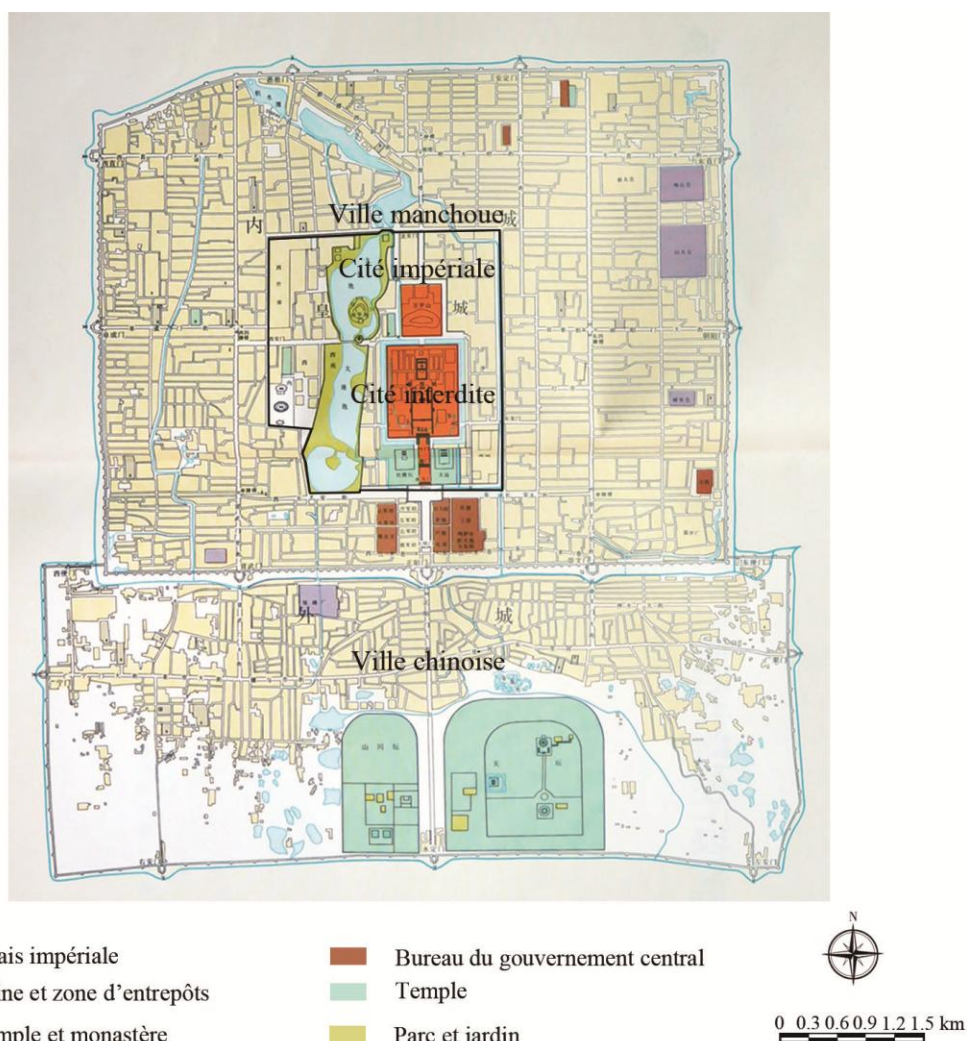
<sup>176</sup> Beijingshi Shijingshanqu renmin zhengfu [Gouvernement de l'arrondissement de Shijingshan], 2006, « Shijingshanqu "shiyiwu" shiqi guomin jingji he shehui fazhan wunian guihua gangyao (2006-2010) » [Résumé du XI<sup>e</sup> programme d'action quinquennal de l'arrondissement de Shijingshan (2006-2010)], *op.cit*, consulté le 14/12/2019.

Carte 13 : La superposition des sites des capitales Zhongdu, Dadu et Pékin



Source : Jia Miao, Zhang Bin, 2007, « Qianmen diqu lishi yuanyuan » [Historical review of Qianmen area], *Jianzhu chuangzuo* [ArchiCreation], n° 12, p. 56-60, fig. 1.

## Carte 14 : L'usage du sol de la ville historique de Pékin de la dynastie des Ming et Qing



Source : Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 1981, *Beijing chengshi zongti guihua tuji* [Atlas du schéma directeur de Pékin], fig. 3.

Lors de la fondation de la République populaire de Chine, la ville historique de Pékin n'est pas inscrite dans la dynamique de la production industrielle, mais considérée surtout comme un lieu du pouvoir de l'État. Le centre administratif de l'État est symboliquement situé dans la partie centrale de la ville historique. Les nouveaux dirigeants résident à Zhongnanhai, à l'ouest de la Cité interdite. La rénovation et l'agrandissement de la ville historique est partie de la base urbaine formée tout au long de l'histoire, en conservant l'essentiel de ses caractéristiques paysagères et transformant en même temps une partie des contraintes venues de son ordonnancement initial. Les nouveaux espaces urbains ont été aménagés dans les années 1950, notamment les grands travaux érigés en 1958-1959, à la

veille du dixième anniversaire de la fondation de la République populaire de Chine : la création de la place de Tian An Men et l'agrandissement de l'avenue Chang'an, un axe est-ouest coupant l'axe traditionnel nord-sud, expriment clairement la volonté politique de la puissance chinoise<sup>177</sup>. Tandis que les murailles sont progressivement détruites pendant les années 1950 et 1960, remplacées par les constructions de la ligne 2 du métro et de la rocade périphérique.

La protection de la ville historique de Pékin en lien avec la demande émergente de la rénovation urbaine est présentée en 1982, dans la mesure où elle représente l'originalité du paysage de la capitale de l'État socialiste<sup>178</sup>. Il s'agit de préserver l'ordonnement et l'architecture de la ville historique, ce qui se traduit surtout par la protection de l'axe traditionnel nord-sud, des quartiers des maisons traditionnelles à cour carrée, ainsi que des monuments historiques, indissociables de leur environnement urbain<sup>179</sup>. Le contrôle de la hauteur de construction déterminé en 1987 par la commission municipale d'urbanisme de Pékin a posé comme forme de « bol (*wan*) » les contours de la ville-centre de Pékin. Il s'agit d'augmenter progressivement la hauteur du bâtiment de la Cité interdite au côté de la rocade périphérique, avec une hauteur limitée à 45 m dans la ville historique de Pékin, même si cela s'oppose à l'augmentation des prix du marché foncier et immobilier local<sup>180</sup>.

---

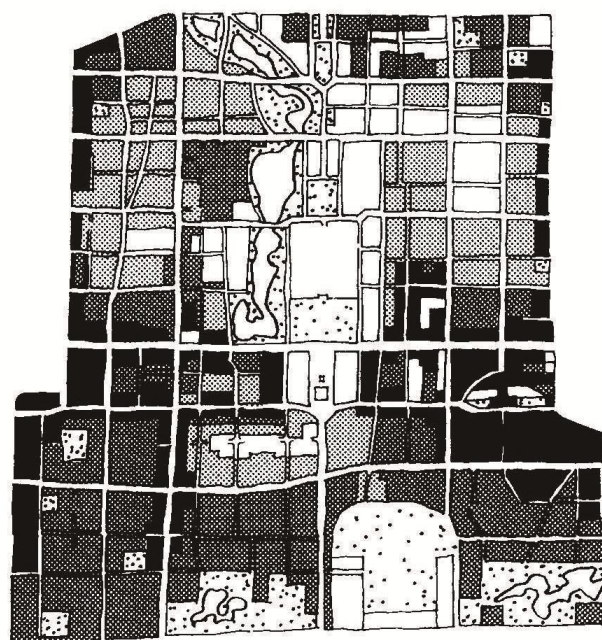
<sup>177</sup> Sanjuan Thierry, 2001, *op.cit* ; Hou Renzhi, 1983, « Lun Beijing jiucheng de gaizao » [Rénovation de la ville historique de Pékin], *Chengshi guihua* [City Planning Review], n° 1, p. 20-32.

<sup>178</sup> Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi jianshe zongti guihua fang'an 1981* [Schéma directeur de Pékin 1981], *op.cit*, consulté le 15/12/2019 ; Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Île-de-France, 1991, *op.cit*, p. 96.

<sup>179</sup> Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi zongti guihua (1991-2010)* [Schéma directeur de Pékin (1991-2010)], *op.cit*.

<sup>180</sup> Leaf Michael, 1995, *op.cit* ; Beijingjuan bianweihui [Beijing compilation commission], 2011, *Dangdai Zhongguo chengshi fazhan congshu : Beijing* [Contemporary China urban development series : Beijing], *op.cit*, p. 620.

**Carte 15 : Le contrôle de la hauteur de construction de la ville historique de Pékin déterminé en 1987**

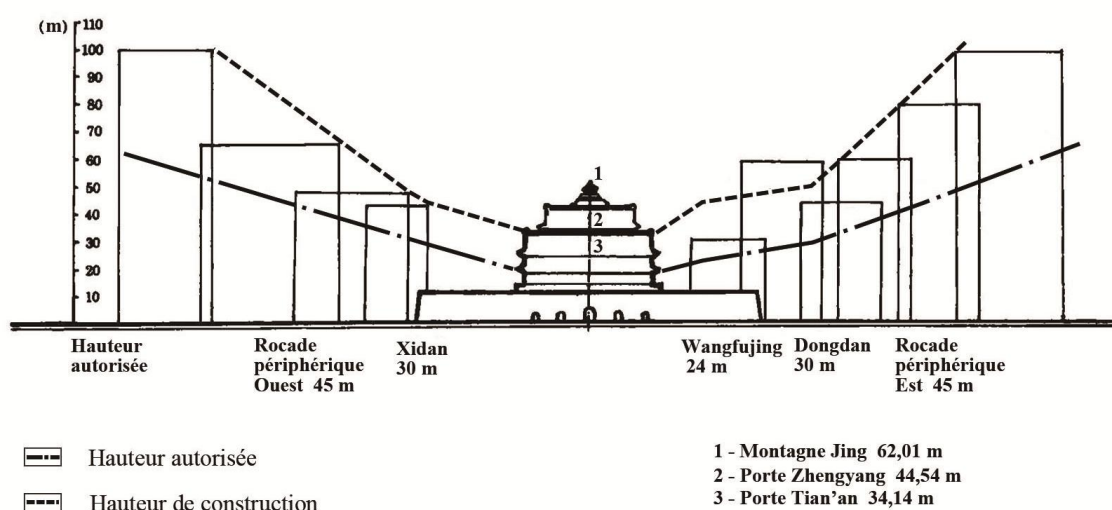


Source : Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin] ; Zhang Jie, 1993, « Neighbourhood redevelopment in the inner city areas of Beijing », *Inner city neighbourhood development : Proceedings of an international workshop*(ed.), UBC Centre for Human Settlements Vancouver ; Leaf Michael, 1995, « Inner city redevelopment in China : Implications for the city of Beijing », *Cities*, vol. 12, n° 3, p. 149-162.

L'accélération du développement urbain depuis les années 1990 relèvent du fait que la modernisation de la ville historique de Pékin est effectuée toujours dans le contexte d'un conflit croissant entre les politiques de protection du patrimoine de la ville et les intérêts économiques du développement local d'arrondissement<sup>181</sup>. Le paysage traditionnel de la ville historique de Pékin est inévitablement fragmenté et laissera la place à la modernité, avec pour résultat la priorité donnée au développement des promoteurs qui devancent les lois officielles d'urbanisme. Cela s'est manifesté de façon visible par une hauteur de construction qui a dépassé presque de deux fois la hauteur autorisée.

<sup>181</sup> Abramson Daniel Benjamin, 2007, « The aesthetics of city-scale preservation policy in Beijing », *Planning perspectives*, vol. 22, n° 2, p. 129-166 ; Leaf Michael, 1995, *op.cit* ; Gaubatz Piper, 1995, *op.cit*.

## Carte 16 : La hauteur autorisée et la hauteur de construction de la ville historique de Pékin en 1996



Source : Li Zhun, 1996, « Lishi mingcheng zhengti baohu lun » [Protection of historical cities], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 1, p. 26-30.

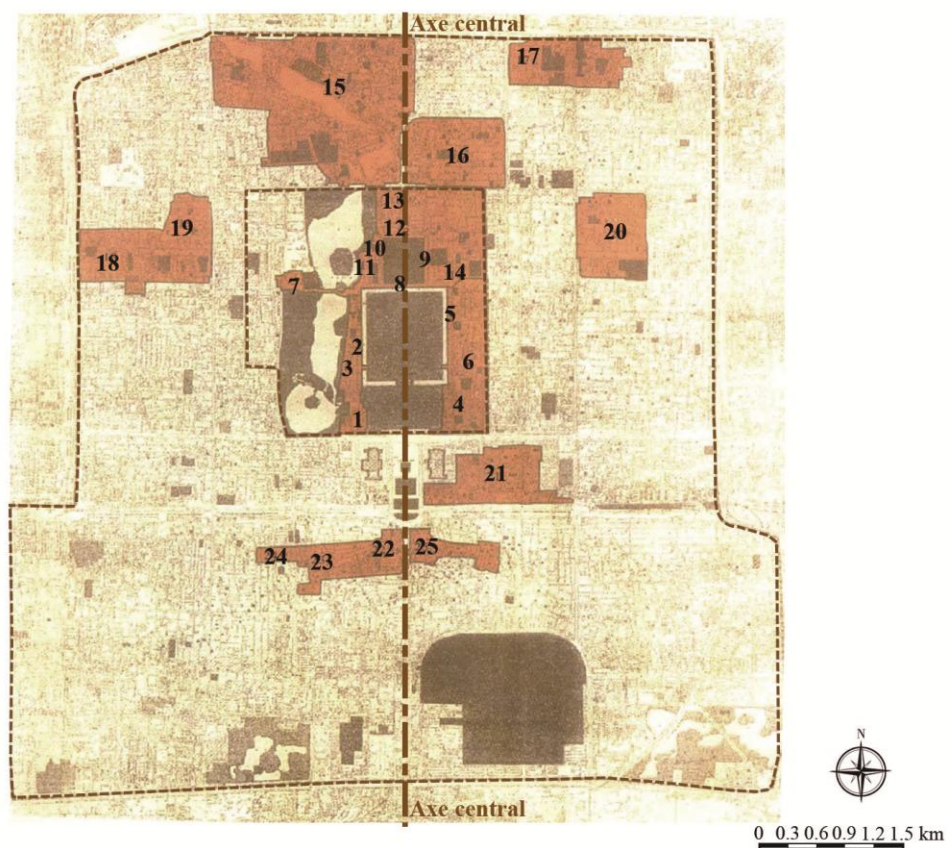
Le plan de sauvegarde et de la mise en valeur des 25 secteurs de la ville historique, choisis pour leur intérêt historique et culturel, a été lancé en 1990 par la municipalité de Pékin<sup>182</sup>. Néanmoins, les limites des secteurs sauvegardés et leurs plans détaillés de protection ont dû attendre d'être déterminés jusqu'en 2000 et d'être approuvés en 2002 par le gouvernement municipal de Pékin. Le secteur sauvegardé de Niujie qui avait été inscrit dans le schéma directeur de Pékin (1991-2010) a été démoli durant les années 1990 et remplacé par un autre secteur<sup>183</sup>. Tandis que le projet de rénovation des maisons anciennes et délabrées a été accéléré dans le même temps par la municipalité de Pékin. L'objectif était de réaliser en 5 ans l'amélioration des infrastructures urbaines et de l'environnement d'habitat pour une surface de 3,03 millions de m<sup>2</sup> des bâtiments dégradés, notamment dans la ville historique<sup>184</sup>.

<sup>182</sup> Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi zongti guihua (1991-2010)* [Schéma directeur de Pékin (1991-2010)], *op.cit.*

<sup>183</sup> Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2002, *Beijing jiucheng 25pian lishi wenhua baohuqu baohu guihua* [Conservation planning of 25 historic areas in Beijing old city], Beijing yanshan chubanshe [Beijing Yanshan Press], p.7-8 ; Dong Guangqi, 2006, *Gudu Beijing wushinian yanbianlu* [Évolution de la capitale historique pendant 50 ans], Dongnan daxue chubanshe [Southeast University Press], p. 97 ; Abramson Daniel Benjamin, 2007, *op.cit* ; Li Dong, 1999, « Beijing jiucheng baohu maodun fenxi ji duice jianyi » [The conflicts analysis of old town conservation in Beijing and their treatment proposals], *Chengshi guihua* [City Planning Review], vol. 23, n° 2, p. 23-28.

<sup>184</sup> Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], 2001, « Beijingshi guomin jingji he shehui fazhan di shige wunian jihua gangyao (2001-2005) » [Résumé du X<sup>e</sup> plan quinquennal de la municipalité de Pékin (2001-2005)], *op.cit*, consulté le 17/12/2019.

**Carte 17 : Le plan des 25 secteurs sauvegardés de la ville historique de Pékin accordé en 2002**



- |                  |                         |                      |                                  |                         |
|------------------|-------------------------|----------------------|----------------------------------|-------------------------|
| 1 - Rue Nanchang | 6 - Rue Donghuamen      | 11 - Rue Zhishanmen  | 16 - Nanluoguxiang               | 21 - Ruelle Dongjiaomin |
| 2 - Rue Beichang | 7 - Rue Wenjin          | 12 - Rue Jingshanhou | 17 - Guozijian                   | 22 - Dashilar           |
| 3 - Rue Xihuamen | 8 - Rue Jingshanqian    | 13 - Rue Di'anmennei | 18 - Rue Fuchengmennei           | 23 - Dongliulichang     |
| 4 - Nanchizi     | 9 - Rue Jingshan Est    | 14 - Rue Wusi        | 19 - Ruelle Xisi Nord I-VIII     | 24 - Xiliulichang       |
| 5 - Beichizi     | 10 - Rue Jingshan Ouest | 15 - Shichahai       | 20 - Ruelle Dongsu Nord III-VIII | 25 - Xianyukou          |

Source : Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin] ; Wang Jun, 2003, *Chengji* [Beijing Record], Shenghuo Dushu Xinzhi Sanlian Shudian [SDX Joint Publishing Company], p. 13.

On observe au total le passage, depuis les années 1990, d'une politique de la modernisation des quartiers centraux traditionnels à travers de l'augmentation de volume des constructions, au rôle majeur de la ville historique de Pékin en terme symbolique dans l'identification de la capitale mondiale qui est davantage mis en évidence. La restructuration métropolitaine de Pékin a été considérée comme une solution possible permettant à la ville historique et à sa modernisation de sortir d'un conflit politique et économique au niveau local. Cela s'est matérialisé d'une part par la décentralisation des activités d'industrie qui ne correspondaient pas aux caractéristiques du paysage traditionnel de la ville historique,



remplacées de manière privilégiée par les industries culturelles et touristiques ; d'autre part, par la demande renouvelée de réduction de la densité démographique et d'augmentation de la qualité du cadre de vie qui impose le desserrement de la population et le contrôle strict de volume des constructions nouvelles dans la ville historique de Pékin<sup>185</sup>.

La municipalité de Pékin a décidé en 2000 de financer la réparation des monuments et bâtiments historiques, le montant global a atteint 0,33 milliard de yuans<sup>186</sup>. La prolongation de l'axe central traditionnel de Pékin vers le 5<sup>e</sup> périphérique du nord au sud pour une longueur de 25 km, s'inscrivant dans le schéma directeur de Pékin (1991-2020), est approuvée en 2002 par la municipalité de Pékin. Il s'agit de renouveler l'axe culturel en favorisant la création d'une image stratégique de capitale mondiale, caractérisée par la concentration des pôles d'industrie culturelle reliant des nouveaux espaces publics<sup>187</sup>. La conceptualisation et la réalisation de cette prolongation sont réalisées dans le cadre du concours d'aménagement international, s'appuyant symboliquement sur la reconstruction de la porte principale historique Yongding au sud de l'axe traditionnel et sur la création du parc olympique au nord de l'axe en prolongation<sup>188</sup>.

Les quartiers traditionnels de Nanluoguxiang, de Shichahai et de Guozijian qui avaient retrouvé leur dynamique urbaine au niveau local, grâce aux activités spontanées commerciales ou culturelles, devaient s'intégrer dans la nouvelle structure urbaine de la métropole pékinoise. Cela souligne l'intervention dominante de la municipalité de Pékin, surtout pour les quartiers qui sont localisés des deux côtés de l'axe central historique<sup>189</sup>. Il y a en même temps certains quartiers centraux dégradés qui ne sont toujours pas améliorés en priorité par les promoteurs immobiliers, notamment ceux au sud de la ville historique, qui ne correspondent certainement pas à l'image de capitale mondiale, présentant en effet une

---

<sup>185</sup> Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi zongti guihua (2004-2020)* [Schéma directeur de Pékin (2004-2020)], *op.cit.*

<sup>186</sup> Wang Jun, 2003, *op.cit.*, p.10.

<sup>187</sup> Beijingshi guihoa weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2005, *Beijing zhongzhouxian chengshi sheji* [Urban design of the central axis in Beijing], Jixie gongye chubanshe [China Machine Press], p. 19-26.

<sup>188</sup> Beijingshi guihoa weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2005, *Beijing zhongzhouxian chengshi sheji* [Urban design of the central axis in Beijing], *op.cit.*, p. 1-2.

<sup>189</sup> Shin Hyun Bang, 2010, « Urban conservation and revalorisation of dilapidated historic quarters: The case of Nanluoguxiang in Beijing », *Cities*, vol. 27, p. 43-54 ; Huang Bin, et al, 2012, « Wenhua chuanyi chanye dui jiucheng kongjian shengchan de zuoyong jizhi yanjiu: yi Beijing Nanluoguxiang jiucheng zaisheng weili » [The mechanism research of the production of space in old city by cultural and creative industries: A case study of Nanluoguxiang in Beijing], *Chengshi fazhan yanjiu* [Urban studies], vol.19, n° 6, p. 86-90 ; Zhang Yue, 2008, « Steering towards growth: Symbolic urban preservation in Beijing, 1990–2005 », *Town Planning Review*, vol. 79, n° 2-3, p. 187-208 ; Martínez Placido Gonzalez, 2016, *op.cit.*

tendance au déclin urbain<sup>190</sup>. Le quartier de Qianmen est un exemple qui mérite d'être développé dans la mesure où il a été considéré comme un angle mort de l'aménagement urbain de la municipalité de Pékin, permettant de comprendre de manière concrète les processus de la recomposition urbaine de Pékin à l'échelle métropolitaine.

---

<sup>190</sup> Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], Beijing chengshi zongti guihua (2004-2020) [Schéma directeur de Pékin (2004-2020)], *op.cit.*



## Chapitre 3

### **Qianmen à l'ombre de la modernisation urbaine de Pékin**

Le quartier historique de Qianmen se trouve au sud de l'axe de prestige nord-sud de Pékin, à une centaine de mètres au sud de la place Tian'anmen, lieu symbolique de la capitale nationale. Le contexte historique de son développement urbain est caractérisé par la dynamique de son économie locale depuis la dynastie des Ming (1368-1644). Néanmoins, suite à la politique de désindustrialisation de Pékin menée dans les années 1990, le quartier de Qianmen ne possède plus à ce jour de fonctions, si ce n'est la célèbre rue commerciale Qianmen, auparavant quartier résidentiel agrémenté de petits commerces et services pour les habitants locaux.

Le quartier forme comme un « angle mort urbain », qui ne se trouvait pas au centre de la modernisation urbaine à l'échelle locale dans laquelle les arrondissements et les entreprises privées ont été surtout les acteurs dominants de la mise en œuvre du projet d'aménagement. Il s'agissait d'une part de la réduction du rôle du centre commercial de Qianmen dans l'accélération de la désindustrialisation de Pékin. Et d'autre part, le quartier de Qianmen n'a pas été inscrit dans les choix prioritaires de rénovation urbaine pour les promoteurs immobiliers privés, en raison du coût d'aménagement plus élevé par rapport aux autres quartiers historiques. Cela précède le point de départ de notre recherche sur la production d'espaces délaissés du secteur de Qianmen Est dans l'évolution du projet métropolitain.

## Le contexte historique du développement urbain

### *Un quartier historique caractérisé par la dynamique de son économie locale*

À l'époque de la dynastie Jin (1115-1234), la capitale Shangjing, qui correspondait aujourd'hui au district Acheng dans la province de Heilongjiang, a été transférée en 1153 à Yanjing, actuel Pékin. Cette capitale a dès lors pris le nom de Zhongdu, et le quartier de Qianmen, qui se trouvait sur le bassin de la rivière antique Gaoliang, n'était alors qu'un relais de transport de la rivière. Kubilaï Khan, l'empereur Shizu de la dynastie des Yuan d'origine mongole, construisit en 1267 sa nouvelle ville nommée Dadu. Le quartier de Qianmen est alors devenu un lieu qui regroupait des villages ruraux. Il existait à cette époque-là, la rue de la porte Zhengyang, appelée depuis 1965 la rue Qianmen, une grande rue qui menait à la banlieue de Pékin où certains ateliers d'artisanat et de petits commerces se sont initialement installés. Suite aux constructions du « temple du Ciel (*Tiantan*) » et du « temple de l'agriculture (*Xiannongtan*) » dans la XVIII<sup>e</sup> année du règne de l'empereur Yongle (1420), la rue Qianmen est devenue la rue du « passage de l'empereur (*yudao*) », voie d'accès pour effectuer les cérémonies de « sacrifices au ciel (*jitian*) et aux divinités (*jishen*) ».

Le quartier de Qianmen commença à se développer au fur et à mesure de la construction de la ville extérieure de Pékin, grâce à sa localisation à proximité de la porte Zhengyang. C'est l'entrée principale au sud de la ville intérieure de Pékin, qui concrétise par une architecture chinoise traditionnelle constituée de trois parties principales. La « porte Zhengyang (*Zhengyangmen chenglou*) » construite en 1419, était le plus haut ouvrage d'art de la ville historique de Pékin, avec une hauteur d'environ 42 m : la « tour de la flèche (*jianlou*) », appelée aussi « Qianmen », construite en 1439 avec une entrée réservée aux empereurs et à leur entourage, est considérée comme un signe hérité des périodes impériales de Pékin. Qianmen se dressait au-dessus de la « porte du pot (*wengcheng*) », qui est reliée à la porte Zhengyang et entourée par une ceinture appelée « muraille de la lune (*yueqiang*) »<sup>191</sup>.

---

<sup>191</sup> Qianmen jiedao difangzhi bianzuan bangongshi [Bureau de compilation des chroniques locales du quartier de Qianmen], 1997, *Qianmen jiedao jianzhi* [Chroniques locales du quartier de Qianmen], p. 1; Sun Hongming, 1997, « Beijing

## Photographie 1 : La porte Zhengyang avant la destruction de la « porte du pot » en 1915



Source : Beijing Qinghua daxue jianzhu xueyuan ziliaoshi [Salle d'archives au collège d'architecture de l'Université Tsinghua de Pékin] ; Wang Jun, 2003, *Chengji* [Beijing Record], Shenghuo Dushu Xinzhi Sanlian Shudian [SDX Joint Publishing Company], p. 269.

La rue Qianmen et son quartier se sont progressivement constitués en quartier essentiellement commercial de la ville de Pékin, avec le développement spontané d'ateliers d'artisanat et de petits commerces installés au sud de la porte Zhengyang depuis la fin de la dynastie des Ming<sup>192</sup>. Il existait alors des marchés spécialisés en « poisson (*yushi*) », en « viande (*roushi*) », en « riz (*mishi*) », en « toile (*bushi*) », en « fleurs (*huashi*) », en « fruit (*guozishi*) » et en « divers autres produits de bijouterie (*zhubaoshi*) ».

Sous le gouvernement des Qing, le développement des activités de commerce et de services était très contrôlé dans la ville manchoue (la ville intérieure). La population était aussi assignée à des quartiers spécifiques, ce qui a conduit à l'installation de nombreux habitants et commerçants dans la ville extérieure de Pékin. Cela a certainement favorisé la prospérité économique et urbaine de la rue Qianmen et de son quartier. Ainsi des candidats aux concours impériaux et des commerçants externes s'y rassemblaient. Grâce à la proximité avec les six ministères de l'administration centrale impériale, la dynamique des « associations (*huiguan*)<sup>193</sup> » et la concentration des hôtels et théâtres se sont accrues dans le

---

zhengyangmen wengcheng fujian guihua yanjiu » [Étude d'aménagement et de reconstruction de la « porte du pot » Zhengyang de Pékin], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 1, p. 38-40.

<sup>192</sup> Ni Yue, 2008, « Lun shangye yetai yu fanggu jianzhu » [Commercial property and imitated classical architecture], *Beijing jianzhu gongcheng xueyuan xuebao* [Journal of Beijing university of civil engineering and architecture], vol. 24, n° 2, p. 35-38.

<sup>193</sup> Des « associations (*huiguan*) » du quartier de Qianmen a connu la dynamique du développement depuis la dynastie des Qing grâce à la croissance de l'économie locale dans la ville extérieure et au déplacement des salles d'examen impériaux à Pékin. Il s'agit d'un organisme privé destiné en grande partie à la communication culturelle pour des candidats ou des voyageurs de même origine. Il y avait ainsi des « associations » en favorisant le regroupement de solidarité en termes d'intérêt économique pour des commerçants d'origine de la même région.

quartier de Qianmen<sup>194</sup>.

## Photographie 2 : La rue Qianmen sous la dynastie des Qing



Source : Jia Miao, Zhang Bin, 2007, « Qianmen diqu lishi yuanyuan » [Historical review of Qianmen area], *Jianzhu chuanguo* [ArchiCreation], n° 12, p. 56-60.

Durant les années de règne de Qianlong (1735-1796), environ 2 000 boutiques ont conduit à faire naître une ambiance de marché très dynamique. Celles consacrées au commerce, à la restauration collective, et à l'hôtellerie ont été implantées d'abord autour de la « porte du pot » puis tout le long des deux côtés de la rue Qianmen. Comme l'a remarqué Luca Gabbiani, dans son ouvrage *Pékin à l'ombre du Mandat Céleste. Vie quotidienne et gouvernement urbain sous la dynastie Qing (1644-1911)* :

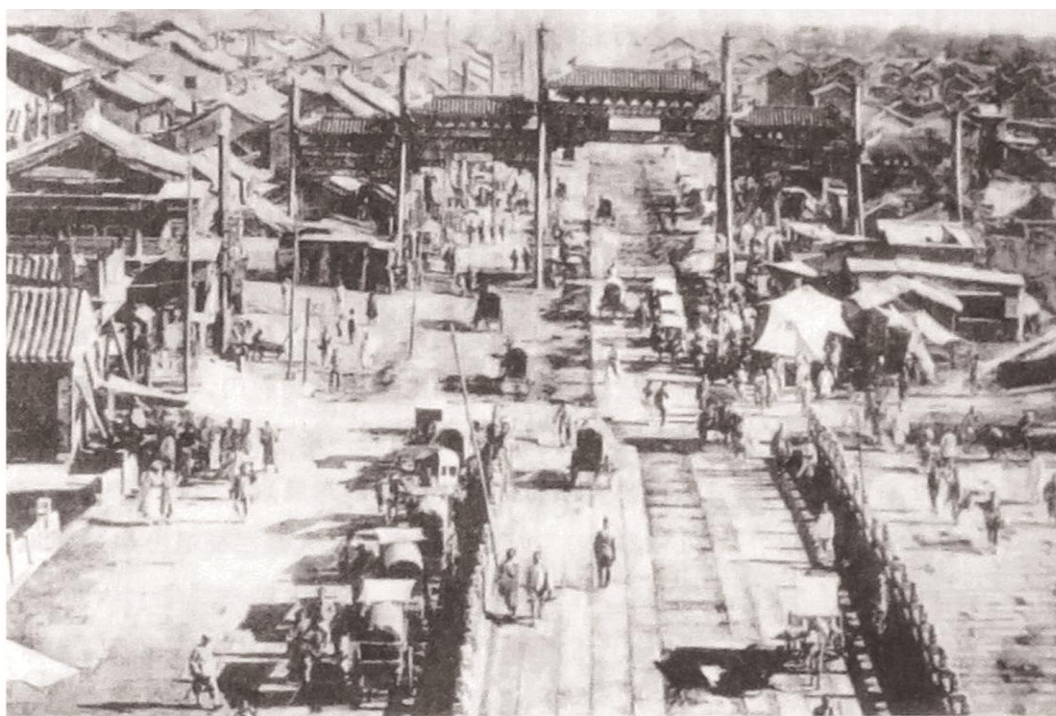
« Dans la ville extérieure, le dédale des rues et ruelles de Qianmen, où « *les boutiques form[ai]ent comme une forêt [et] les marchandises s'entass[ai]ent jusqu'au ciel* », était un des foyers majeurs du commerce pékinois, au même titre que Dashilar, Zhubaoshi et Xiheyuan, où une foule compacte se pressait chaque jour de l'année. »<sup>195</sup>.

<sup>194</sup> Qianmen jiedao difangzhi bianzuan bangongshi [Bureau de compilation des chroniques locales du quartier de Qianmen], 1997, *Qianmen jiedao jianzhi* [Chroniques locales du quartier de Qianmen], p. 102.

<sup>195</sup> Luca Gabbiani, 2011, *Pékin à l'ombre du Mandat Céleste. Vie quotidienne et gouvernement urbain sous la dynastie Qing (1644-1911)*, EHESS, coll., en temps & lieux, p. 101.

Au fur et à mesure des « cabanes temporaires (*xipeng zhifang*) », situées au sud de la porte Zhengyang, ont été transformées en bâtiments formels en bois et en brique. La rue Qianmen avait une largeur de 60 m qui était équitablement répartie en trois parties : la « rue principale (*zhengjie*) » située au centre, la « ruelle intérieure (*lijie*) » consacrée au marché de viande, de poisson, de toile et de fruit à l'est, et celle spécialisée dans la bijouterie et les grains à l'ouest.

### Photographie 3 : La rue Qianmen à la fin de dynastie des Qing



Source : Zhang Huiqi, Luo Baoping, 2006, *Beijing difangzhi, fengwu tuzhi congshu : Qianmen, Dashilar*, [Chronique locale de Pékin : recueil de textes sur les quartiers de Qianmen et de Dashilar], Beijing chubanshe [Beijing Publishing house], p. 11.

La plupart des boutiques de la rue principale Qianmen ont été tardivement créées par rapport à celles installées dans les ruelles intérieures, et sont en partie devenues des « marques *laozihao*<sup>196</sup> ». Parmi ces boutiques on comptait : deux restaurants de canard rôti Quanjude et Bianyifang, le restaurant d'abats Huixianju, les deux pharmacies Tongrentang et Yong'antang, la boutique de chapeaux Heihou, la boutique de chaussures Neiliansheng, le restaurant Duyichu, le restaurant Zhengyanglou, les deux boutiques de toiles et de soies

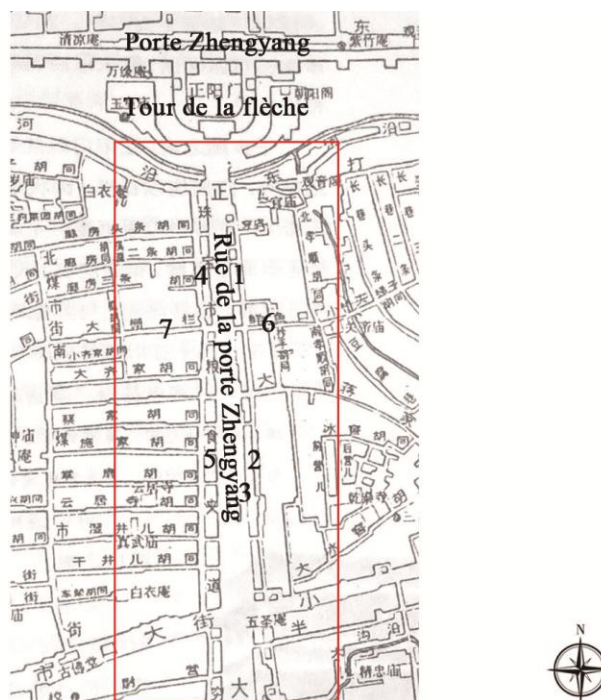
---

<sup>196</sup> Ce terme s'applique aux célèbres marques historiques (produits ou services) qui sont recensées dans une liste au niveau national ou local, en raison de leur spécificité culturelle et de leur qualité.



Ruifuxiang et Ruishengxiang, la boutique de gâteaux Zhengmingzhai, la boutique de légumes marinés Liubiju et d'autres marques connues<sup>197</sup>. Les activités économiques dans les ruelles intérieures se concentraient surtout autour des restaurants, des petits ateliers d'artisanat, des hôtels et des théâtres.

### Carte 18 : Le quartier commercial de Qianmen-Dashilar sous la dynastie des Qing



▭ Quartier commercial de Qianmen-Dashilar

1 : Marché de viande (*roushi*) ; 2 : Marché de toile (*bushi*) ; 3 : Marché de fruit (*guozishi*) ; 4 : Marché de la bijouterie (*zhubaoshi*) ; 5 : Boutique des grains (*liangshidian*) ; 6 : Rue Xianyukou : Marché de poisson (*yushi*) ; 7 : Rue Dazhalar.

Source : Zhang Huiqi, Luo Baoping, 2006, *Beijing difangzhi, fengwu tuzhi congshu : Qianmen, Dashilar* [Chronique locale de Pékin : recueil de textes sur les quartiers de Qianmen et de Dashilar], Beijing chubanshe [Beijing Publishing house], p. 13.

Lors de l'arrivée au pouvoir des Occidentaux à Pékin et de la révolte des « Boxers (*yihetuan*) » à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, une grande partie des boutiques de la rue Qianmen, la porte Zhengyang, ainsi que la tour de la flèche étaient toutes en ruine, mais elles ont été reconstruites entre les années 1900 et 1910. Suite à l'installation des deux gares de Zhengyangmen Ouest et de Zhengyangmen Est (l'ancienne gare de Pékin) entre 1900 et 1906 de chaque côté de la tour de la flèche (Qianmen), le quartier de Qianmen est devenu le

<sup>197</sup> Gao Xiaohong, 2009, « Tingwo shuoshuo na Qianmen gushi » [Histoire de Qianmen], *Chengjian dang'an* [Urban Construction Archives Magazine], n° 4, p. 18-25.

centre de transport et de commerce de la ville de Pékin. Cela a conduit à l'ouverture de ses activités économiques à l'échelle nationale, favorisant en particulier la modernisation de son environnement urbain.

La démolition de la porte du pot Zhengyang, effectuée en 1915 pour faciliter la circulation piétonne et automobile, a favorisé la dynamique économique du quartier. Par ailleurs, le paysage d'architecture traditionnelle chinoise créé à la fin de la dynastie des Qing a été maintenu pour des bâtiments publics et des boutiques privées du quartier, tout en intégrant en même temps les styles classiques occidentaux dans la rénovation de leurs façades et la surélévation de leurs bâtiments à 2-3 niveaux<sup>198</sup>. En raison du transfert de la capitale de l'État à Nankin en 1927, la dynamique des activités économiques de la ville de Pékin a connu une forte baisse, avec une influence directe sur celles du quartier de Qianmen.

**Photographie 4 : La porte Zhengyang pendant la période de la République de Chine (après la destruction de la « porte du pot » en 1915)**



Source : Beijing Qinghua daxue jianzhu xueyuan ziliaooshi [Salle d'archives au collège d'architecture de l'Université Tsinghua de Pékin] ; Wang Jun, 2003, *Chengji* [Beijing Record], Shenghuo Dushu Xinzhi Sanlian Shudian [SDX Joint Publishing Company], p. 20.

<sup>198</sup> Wang Shiren, 2010, « Zai fazhan zhong baohu gudu fengmao de yici shijian—Qianmen daje gaizao jishi » [A practice to protect the style of the ancient capital-Reconstruction of Qianmen Street], *Dangdai Beijing yanjiu* [Contemporary Beijing Studies], n° 1, p. 32-36 ; Niyue, 2008, *op.cit.*

Le quartier a connu une reprise du développement du commerce dès lors que Pékin est devenue la capitale de la République populaire de Chine en 1949. D'après les statistiques du bureau du commerce du quartier de Qianmen en 1955, il y avait 807 marchands privés, dont 171 en « alimentation (*shipin*) », 192 en « articles de bazar (*baihuo*) », 49 en « vêtements (*fuzhuang xiemao*) », 41 en « produits pharmaceutiques (*yaopin*) », 167 en « produits de métaux (*wujin jiaodian*) », 35 en « produits de peinture (*youqi huagong*) », 99 en « articles d'usage courant (*tuchan zapin*) », 10 en « commerce international (*jinchukou maoyi*) », 2 en « entreprise de fiducie (*weituo shanghang*) », 2 en « marchandises d'occasion (*jiuhuo*) », 22 en « vêtements de qualité inférieure ou d'occasion (*guyi*) », 1 en « antiquités (*guwan*) », 2 en « hôtel des ventes de fourrures (*pimao paimaihang*) », et 14 en « entrepôt de fourrures (*pimao huozhan*) »<sup>199</sup>.

### Photographie 5 : La rue Qianmen en 1954



Source : Zhang Huiqi, Luo Baoping, 2006, *Beijing difangzhi, fengwu tuzhi congshu : Qianmen, Dashilar*, [Chronique locale de Pékin : recueil de textes sur les quartiers de Qianmen et de Dashilar], Beijing chubanshe [Beijing Publishing house], p. 1.

Néanmoins, suite à la nationalisation urbaine du secteur privé dans l'industrie et le commerce effectuée dans le quartier de Qianmen à partir de l'année 1956, les entreprises privées ont vu leur activité baisser. Dès lors, elles se sont organisées en « coopérative (*gongsi heyings*) » sous forme de sociétés mixtes ou nationales. Les points de vente privée du quartier de Qianmen ont en grande partie été fermés ou regroupés en magasins d'État ou collectifs<sup>200</sup>. Le développement des hôtels du quartier de Qianmen connut également une

<sup>199</sup> Qianmen jiedao difangzhi bianzuan bangongshi [Bureau de compilation des chroniques locales du quartier de Qianmen], 1997, *Qianmen jiedao jianzhi* [Chroniques locales du quartier de Qianmen], p. 104.

<sup>200</sup> Qianmen jiedao difangzhi bianzuan bangongshi [Bureau de compilation des chroniques locales du quartier de Qianmen],

baisse, passant de 52 à 28 établissements entre 1949 et 1992, notamment suite au déplacement de l'ancienne gare de Pékin à Dongdan<sup>201</sup>. En revanche, les restaurants du quartier de Qianmen sont passés au nombre de 92 durant les années 1950, dont 29 de marques renommées, notamment grâce au soutien du gouvernement central pour le développement des boutiques de « marques *laozihao* ». Le premier restaurant shanghaien Laozhengxing s'est installé en 1956 dans la rue Qianmen, grâce à la recommandation du Premier Ministre Zhou'Enlai. Depuis la réforme économique, le développement du commerce alimentaire s'est caractérisé par l'augmentation des restaurants privés, qui dès lors représentaient 92 des 124 restaurants du quartier de Qianmen à la fin des années 1990<sup>202</sup>.

### **Photographie 6 : La rue Qianmen pendant les années 1990**



Source : Qianmen jiedao difangzhi bianzuan bangongshi [Bureau de compilation des chroniques locales du quartier de Qianmen], 1997, *Qianmen jiedao jianzhi* [Chroniques locales du quartier de Qianmen].

---

1997, *Qianmen jiedao jianzhi* [Chroniques locales du quartier de Qianmen], p. 105.

<sup>201</sup> Qianmen jiedao difangzhi bianzuan bangongshi [Bureau de compilation des chroniques locales du quartier de Qianmen], 1997, *Qianmen jiedao jianzhi* [Chroniques locales du quartier de Qianmen], p. 126-127.

<sup>202</sup> Qianmen jiedao difangzhi bianzuan bangongshi [Bureau de compilation des chroniques locales du quartier de Qianmen], 1997, *Qianmen jiedao jianzhi* [Chroniques locales du quartier de Qianmen], p. 115-116.

Planche 1 : Les restaurants de « marques *laozihao* » du quartier de Qianmen pendant les années 1990



En haut : Restaurant de canard rôti Quanjude situé dans la rue Qianmen.  
 En bas à gauche : Restaurant de bouillon de foie et de tripes de porc Tianxingju situé dans la rue Xianyukou.  
 En bas à droite : Restaurant de viande de mouton Yitiaolong situé dans la rue Qianmen.

Source : Qianmen jiedao difangzhi bianzuan bangongshi [Bureau de compilation des chroniques locales du quartier de Qianmen], 1997, *Qianmen jiedao jianzhi* [Chroniques locales du quartier de Qianmen] ; Dong Keping, 2006, « Yige wufa wancheng de yueding » [Un accord inachevé], *Shangye wenhua* [Business Culture], n° 9, p. 32-34.

L'organisation de la production industrielle du quartier de Qianmen a largement été influencée par la transformation socialiste, orientée dès lors vers des usines coopératives ou des sociétés mixtes, regroupant de petits ateliers d'artisanat, à l'échelle de production très limitée, avec un effectif de seulement 2-3 personnes. Cela a permis aux boutiques de se concentrer sur la fabrication et la vente de produits courants. D'après une enquête du bureau de gouvernance de l'industrie et du commerce du quartier de Qianmen, il y avait en 1955, 1 136 ateliers privés d'artisanat touchant 63 secteurs d'activité différents. Ces ateliers étaient localisés principalement dans les rues Xianyukou (marché de poissons frais), Damochang (lissage d'objets en pierre ou en métal) et Zhushikou Est (marché de porcs), ainsi que dans les ruelles intérieures Caochang (entrepôt d'herbes). Les activités industrielles se concentraient surtout autour de la production de vêtements (248 ateliers), de fourrures (96 ateliers), d'articles de papeterie (50 ateliers), d'ouvrages d'artisanat (82 ateliers), de chapeaux et de chaussures (180 ateliers), et d'alimentation (47 ateliers)<sup>203</sup>.

Avec l'économie collective du quartier de Qianmen créée en 1958, ces ateliers se sont en grande partie transformés en 14 usines coopératives et en plusieurs « groupes de production (*shengchanzu*) ». Il y avait 2 614 employés qui se concentraient sur 70 catégories de la production industrielle, dont la plupart étaient consacrées au service de la vie de la population<sup>204</sup>. Jusqu'à la fin de l'année 1992, il y avait cinq entreprises industrielles d'État et collectives au niveau municipal et huit au niveau du « quartier administratif (*jiedao*) » dans le quartier de Qianmen<sup>205</sup>.

---

<sup>203</sup> Qianmen jiedao difangzhi bianzuan bangongshi [Bureau de compilation des chroniques locales du quartier de Qianmen], 1997, *Qianmen jiedao jianzhi* [Chroniques locales du quartier de Qianmen], p. 136-137.

<sup>204</sup> Qianmen jiedao difangzhi bianzuan bangongshi [Bureau de compilation des chroniques locales du quartier de Qianmen], 1997, *Qianmen jiedao jianzhi* [Chroniques locales du quartier de Qianmen], p. 75.

<sup>205</sup> Qianmen jiedao difangzhi bianzuan bangongshi [Bureau de compilation des chroniques locales du quartier de Qianmen], 1997, *Qianmen jiedao jianzhi* [Chroniques locales du quartier de Qianmen], p. 137-138.

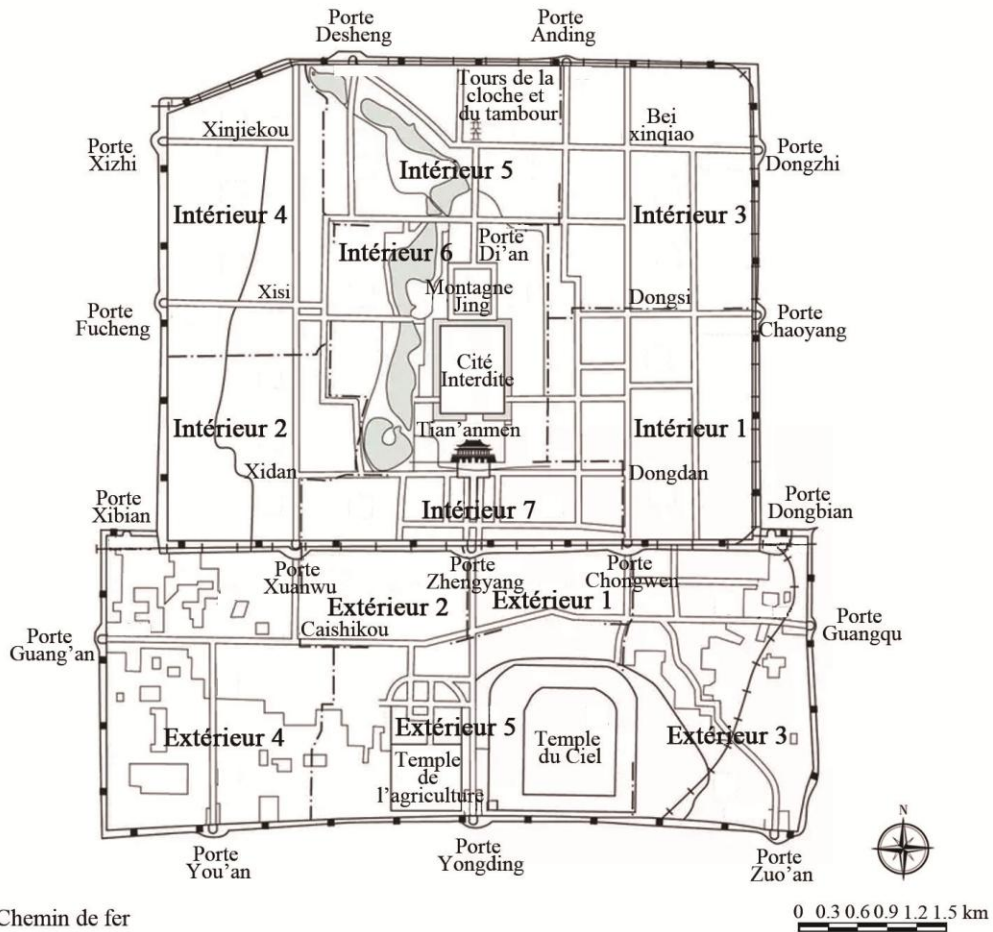
### ***L'administration et la densification du quartier de Qianmen***

En 1553, lors de la division administrative en 36 « quartiers (*fang*) » de la ville de Pékin, le « quartier administratif de Qianmen (*Qianmen jiedao*) » était sous l'administration du « quartier Est (*zhengdongfang*) » dans la ville extérieure. D'après la carte de Beijing (Pékin) élaborée lors de la dynastie des Qing (sous le règne de Xuantong (1909-1911)), le « quartier de Qianmen » était attaché à l'« arrondissement extérieur 1 gauche (*waizuoyiqu*) », administré directement par la « police Pékinoise (*jingshi jingchating*) ». Suite au découpage administratif de la ville de Pékin en onze « arrondissements (*qu*) » effectué en 1928 par la municipalité de Beiping, le « quartier de Qianmen » était sous l'administration de l'« arrondissement extérieur 1 (*waiyiqu*) »<sup>206</sup>.

---

<sup>206</sup> Qianmen jiedao difangzhi bianzuan bangongshi [Bureau de compilation des chroniques locales du quartier de Qianmen], 1997, *Qianmen jiedao jianzhi* [Chroniques locales du quartier de Qianmen], p. 4-5.

Carte 19 : Les douze arrondissements de la ville de Pékin en 1947



L'arrondissement intérieur 7 était l'arrondissement des ambassades de Dongjiaominxiang inscrivant dans l'administration de la ville de Pékin.

Source : Beijing difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation des chroniques locales de Pékin], 2008, *Beijingzhi-Jianzhizhi-Dimingzhi-Quxian gaiyao* [Chronique locale de Pékin], Beijing chubanshe [Beijing Publishing house].

Avec l'installation des familles chinoises dans la ville extérieure, le quartier de Qianmen a connu une forte croissance urbaine durant la dynastie des Qing. Cela s'est caractérisé, d'une part, par une importante augmentation de la densité résidentielle pour l'« arrondissement extérieur 1 gauche », qui a atteint 30 554 hab. /km<sup>2</sup> en 1917, tandis que la ville intérieure comptait entre 11 494 et 21 533 hab. /km<sup>2</sup><sup>207</sup>. D'autre part, la construction des rues et ruelles urbaines du quartier a été multipliée par deux environ, voyant leur nombre

<sup>207</sup> Neiwubu tongjichu [Bureau statistique de Ministère de l'Intérieur], 1920, « Neiwu tongji (minguo liunian) » [Statistique de Ministère de l'Intérieur (1917)], *Jingshi renkou zhibu* [Ministère de démographie de la capitale] ; Wang Jun, Zhu Gongwu, 1999, « Qingmo minchu shiqi Beijing chengshi shehui kongjian de chubu yanjiu » [A preliminary study of the social geography of Beijing during the late Qing and the early Republican period], *Dili xuebao* [Acta Geographica Sinica], vol. 54, n° 1, p. 69-76.



évoluer d'environ 40 sous la dynastie des Ming à environ 70 sous la République de Chine<sup>208</sup>. À la différence de l'ordonnancement urbain des quartiers dans la ville intérieure qui suit strictement les principes d'aménagement de la « grande capitale de Yuan (*Yuandadu*) », celui des quartiers résidentiels de la ville extérieure, influencée par le développement spontané des activités économiques et urbaines, se traduit par une configuration irrégulière de rues qui s'entrecroisent<sup>209</sup>.

Sous les dynasties des Ming et des Qing la rivière Sanli, a été aménagée avec la construction de « douves urbaines (*huchenghe*) » au sud pour l'évacuation des eaux pluviales à cette époque là. Cette rivière traversait le quartier du nord-ouest au sud-est, suivant l'inclinaison d'environ 10 m du terrain. Cela a eu des conséquences sur l'implantation du bâtiment et la configuration des rues du quartier, avec des constructions irrégulières et variées au bord de la rivière. On les observe surtout dans l'ordonnancement des ruelles Changxiang I-IV, Doufu, Bingjiao, Lucaoyuan (au nord, au centre et au sud) et Caochang I-X<sup>210</sup>.

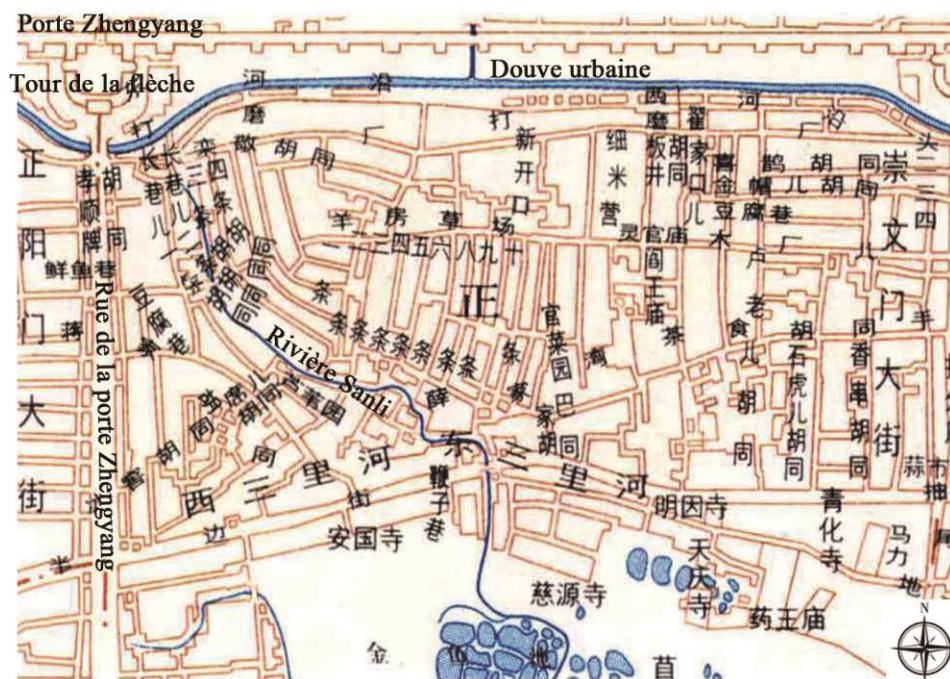
---

<sup>208</sup> Wang Feng, Dai Xiaoyan, 2007, « Qianmen diqu chengshi jili yu kongjian xingtai » [Space form and city texture of Qianmen area], *Jianzhu chuanguo* [ArchiCreation], n° 12, p. 66-69.

<sup>209</sup> Jia Miao, Zhang Bin, 2007, « Qianmen diqu lishi yuanyuan » [Historical review of Qianmen area], *Jianzhu chuanguo* [ArchiCreation], n° 12, p. 56-60.

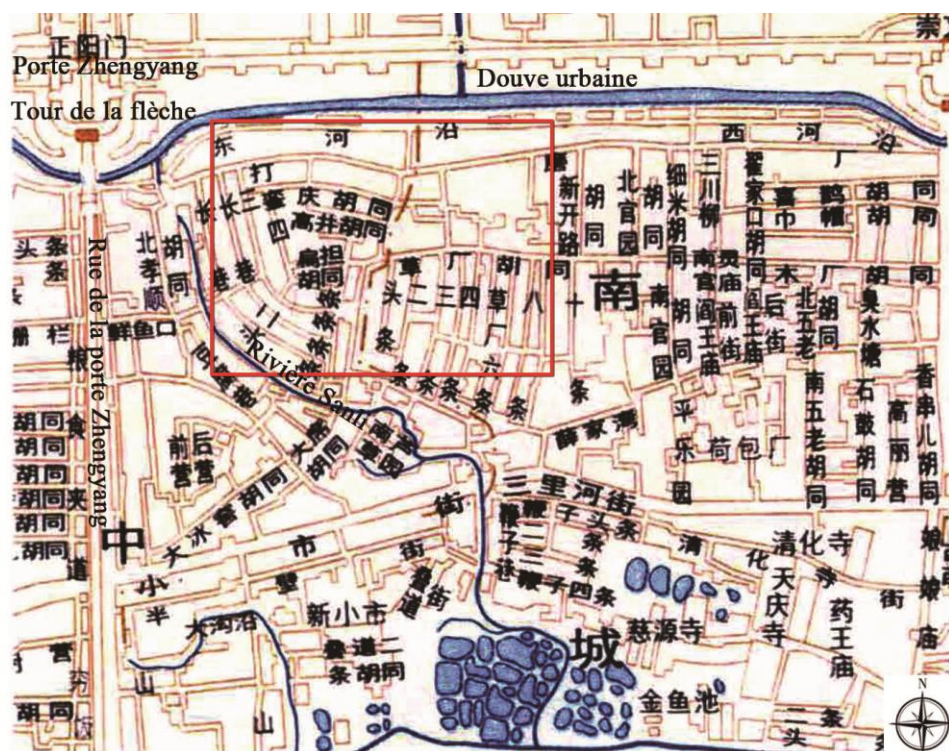
<sup>210</sup> Wu Ning, 2007, « Qianmen diqu de hutong siheyuan » [Hutongs and courtyard houses in Qianmen area], *Jianzhu chuanguo* [ArchiCreation], n° 12, p. 102-105 ; Wang Feng, Dai Xiaoyan, 2007, *op.cit.*

**Carte 20 : L'ordonnancement urbain du quartier de Qianmen sous les Ming**

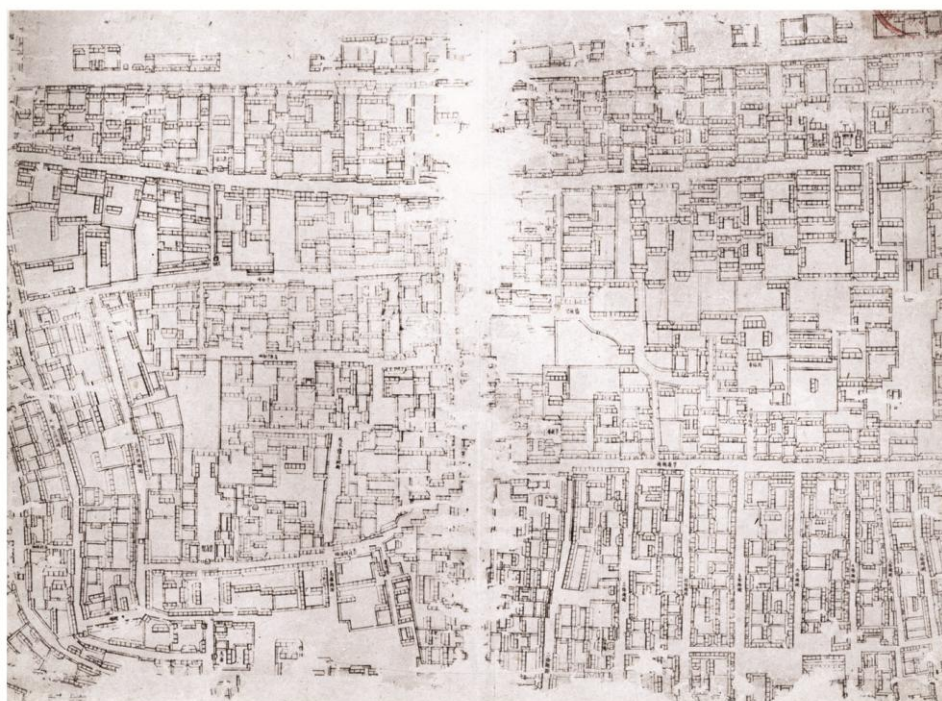


Source : Wang Feng, Dai Xiaoyan, 2007, « Qianmen diqu chengshi jili yu kongjian xingtai » [Space form and citytexture of Qianmen area], *Jianzhu chuanguo* [ArchiCreation], n° 12, p. 66-69.

Carte 21 : L'ordonnancement urbain du quartier de Qianmen sous les Qing

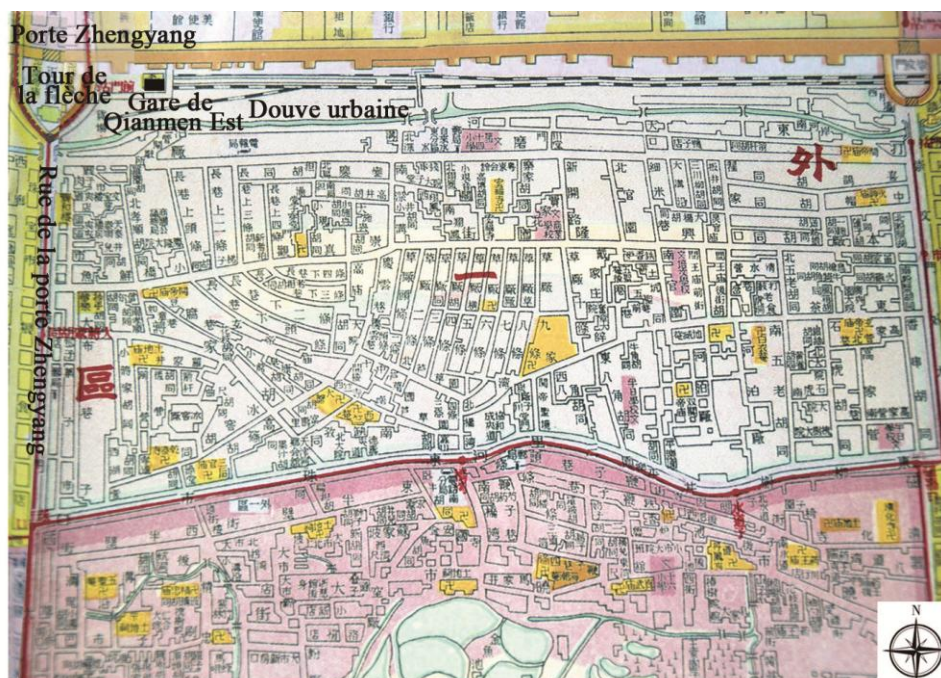


Source : Wang Feng, Dai Xiaoyan, 2007, « Qianmen diqu chengshi jili yu kongjian xingtai » [Space form and city texture of Qianmen area], *Jianzhu chuanguo* [ArchiCreation], n° 12, p. 66-69.



Source : Beijingshi gudai jianzhu yanjiusuo [Institut municipal de recherche sur l'architecture antique de Pékin], 1996, *Jiamo Qianlong jingcheng quantu* [Copie décalquée de la carte complète de la Capitale], Beijing Yanshan chubanshe [Beijing Yanshan Press].

**Carte 22 : L'ordonnancement urbain du quartier de Qianmen pendant la période de la République de Chine (1947)**



Source : Shao Yuechong, 1947, *Beiping neiwaicheng quantu* [Atlas de la ville de Pékin], Pékin, Fuxing yu dixueshe.

Lorsque Pékin est devenue la capitale de la République Populaire de Chine en 1949, le « quartier de Qianmen » a connu un regroupement de son administration et une dynamique de son développement urbain. Ye Jianying, le maire de l'époque, fonda le « pouvoir politique aux niveaux des quartiers de canton (*jiexiang renmin zhengquan*) ». Il s'agissait d'une hiérarchisation de l'administration de la ville composée par l' « arrondissement (*qu*) », le « quartier (*jie*) » et l' « îlot (*lü*) ». La division administrative de la ville de Pékin a ainsi été effectuée en 12 arrondissements. Le « quartier de Qianmen » était attaché à l'arrondissement VIII, composé de 8 « quartiers » et 436 îlots. En 1952, un redécoupage de la ville de Pékin a été appliqué, menant à la constitution de 7 arrondissements : Dongsì, Dongdan, Xisi, Xidan, Qianmen, Xuanwu et Chongwen. Le « quartier de Qianmen » était attaché à l'arrondissement de Qianmen<sup>211</sup>.

L'installation de « bureaux d'administration du quartier (*jiedao banshichu*) » et de « comités de résidents (*jumin weiyuanhui*) » a été actée en 1954 avec l'accord de la

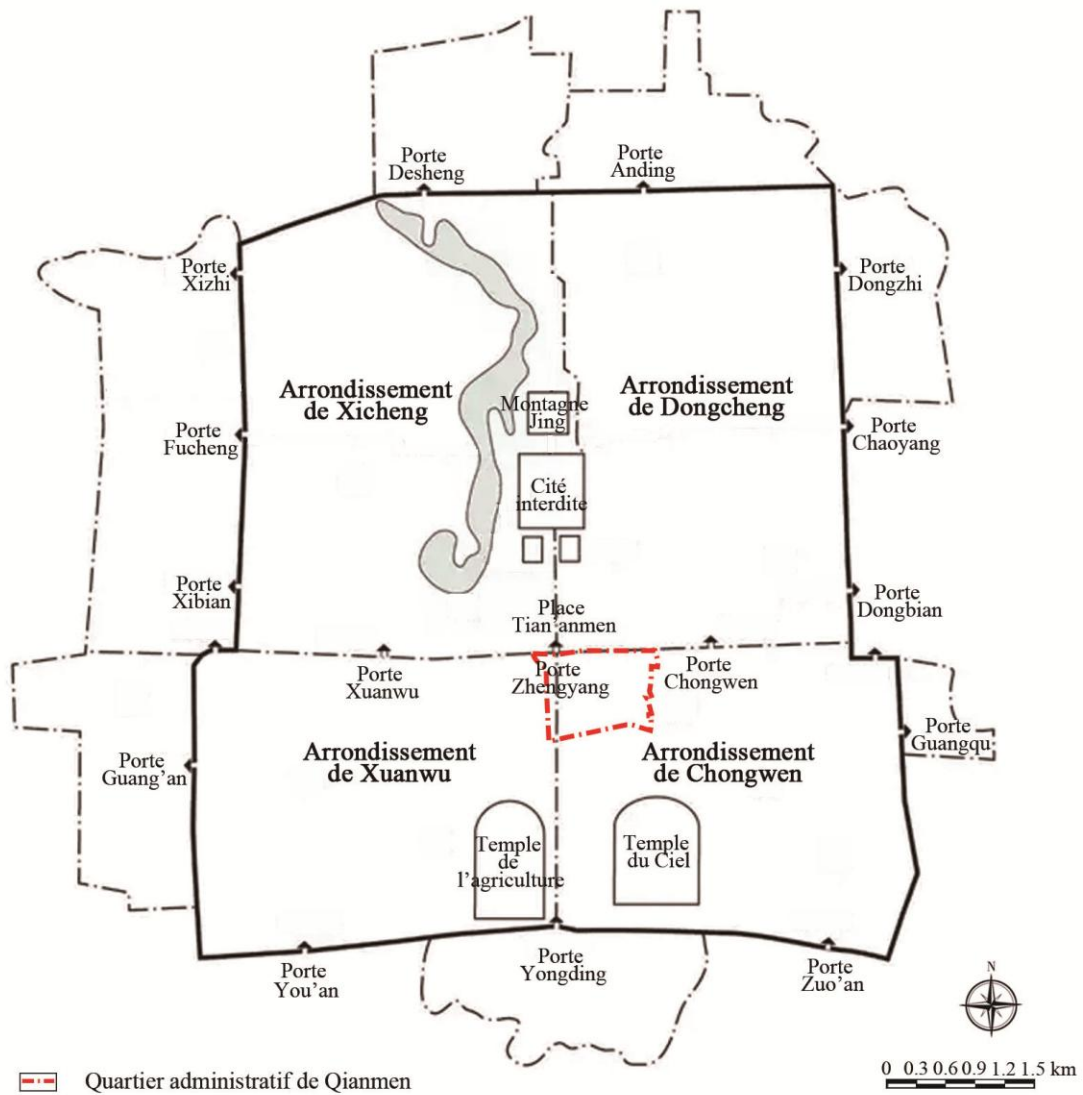
<sup>211</sup> Qianmen jiedao difangzhi bianzuan bangongshi [Bureau de compilation des chroniques locales du quartier de Qianmen], 1997, *Qianmen jiedao jianzhi* [Chroniques locales du quartier de Qianmen], p. 2.

municipalité de Pékin dans les « quartiers administratifs ». Le « quartier de Qianmen » était dès lors sous l'administration des cinq bureaux administratifs de Xidamochang, de la rue Qianmen, de Xihuying, de Lucaoyuan et de la ruelle Caochang VIII. Depuis 1958 ils ont finalement été regroupés en un bureau d'administration du quartier de Qianmen, administré directement par l'arrondissement de Chongwen.

Suite à la suppression des cinq divisions de Dongsi, Dongdan, Xisi, Xidan et Qianmen en 1958, la ville de Pékin est depuis définitivement structurée en quatre arrondissements. Les deux arrondissements de Chongwen et de Xuanwu ont été maintenus, auxquels ont été ajoutés les arrondissements de Dongcheng et de Xicheng. L'arrondissement de Qianmen a été subdivisé en deux « quartiers administratifs » délimités par la rue Qianmen. Dès lors une distinction a été opérée entre le quartier de Dashilar, situé à l'ouest de la rue Qianmen et rattaché à l'arrondissement de Xuanwu, et le quartier de Qianmen, situé à l'est de la rue Qianmen (y compris son côté ouest) et rattaché à l'arrondissement de Chongwen.

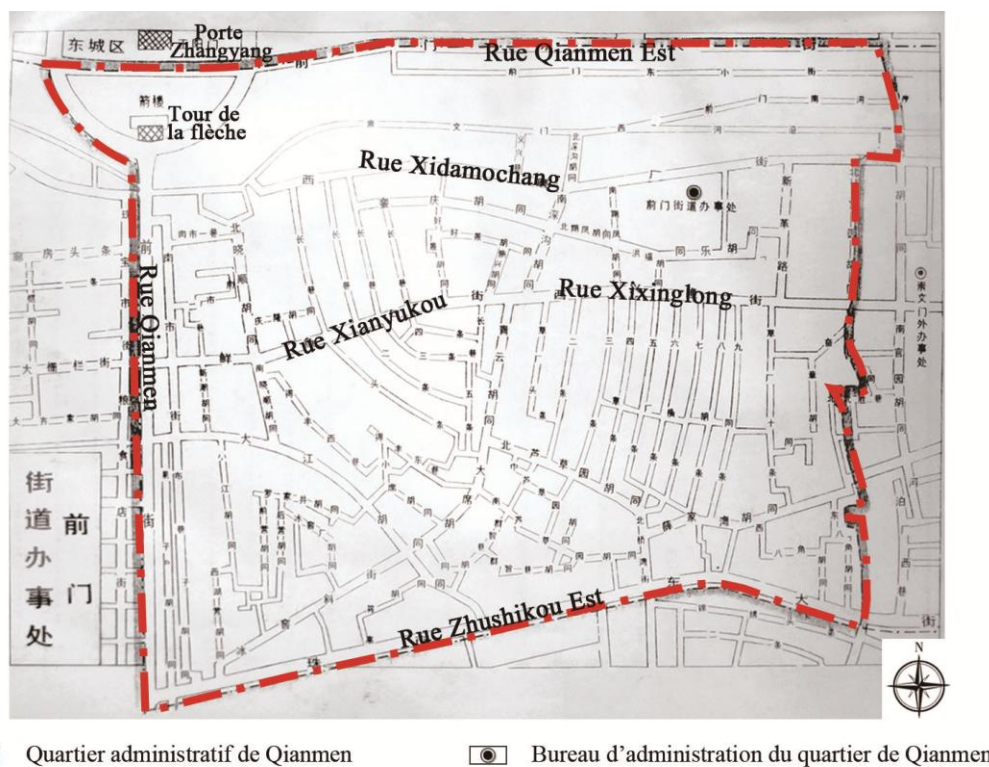
Le quartier de Qianmen se trouve au nord-ouest de l'arrondissement de Chongwen. Les limites administratives du quartier, d'une superficie totale de 1,09 km<sup>2</sup>, sont constituées à l'est, par l'entrée est de la rue Xidamochang, la rue Xinge, la ruelle Fenzhang, la ruelle Dongbajiao, à l'ouest par la rue Qianmen (y compris son côté d'ouest), au nord par la rue Qianmen Est, et au sud par la rue Zhushikou Est (y compris son côté est).

Carte 23 : Les quatre arrondissements de la ville historique de Pékin en 1958



Source : Beijing difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation des chroniques locales de Pékin], 2008, *Beijingzhi-Jianzhizhi-Dimingzhi-Quxian gaiyao* [Chronique locale de Pékin], Beijing chubanshe [Beijing Publishing house].

## Carte 24 : L'établissement du quartier administratif de Qianmen depuis 1958



Source : Qianmen jiedao difangzhi bianzuan bangongshi [Bureau de compilation des chroniques locales du quartier de Qianmen], 1997, *Qianmen jiedao jianzhi* [Chroniques locales du quartier de Qianmen].

Avec l'arrivée des populations extérieures et du développement industriel dans le quartier de Qianmen, la densité résidentielle est passée de 44 036 hab. /km<sup>2</sup> à 57 633 hab. /km<sup>2</sup> entre 1949 et 1964. Elle a légèrement diminuée en 1990 passant à 42 830 hab. /km<sup>2</sup>, en raison de la politique de l'enfant unique instaurée à la fin des années 1970<sup>212</sup>. Par ailleurs, 115 rues et ruelles appartenant depuis 1949 au quartier de Qianmen, ont été regroupées en 68 rues en 1965 entraînant leur changement de nom<sup>213</sup>. L'ordonnancement urbain du quartier a été définitivement formulé à la même époque, et a permis de définir six rues principales : la rue Qianmen, la rue Qianmen Est, la rue Zhushikou Est, la rue Xianyukou, la rue Xidamochang et la rue Xixinglong. Le reste des ruelles ont une largeur de moins de 5 m<sup>214</sup>. Depuis 1965, suite aux travaux de construction du métro et du boulevard

<sup>212</sup> Qianmen jiedao difangzhi bianzuan bangongshi [Bureau de compilation des chroniques locales du quartier de Qianmen], 1997, *Qianmen jiedao jianzhi* [Chroniques locales du quartier de Qianmen], p. 8.

<sup>213</sup> Qianmen jiedao difangzhi bianzuan bangongshi [Bureau de compilation des chroniques locales du quartier de Qianmen], 1997, *Qianmen jiedao jianzhi* [Chroniques locales du quartier de Qianmen], p. 5-9, p. 44.

<sup>214</sup> Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2008, *Beijing jiucheng hutong shilu* [Coming through zigzag], Zhongguo jianzhu gongye chubanshe [China Architecture & Building Press], p. 394-413.

périphérique, la douve Qiansanmen associée aux douves urbaines de Pékin, a été transformée en rue urbaine suite à l'installation d'une dalle de couverture.

Avant 1949, les maisons résidentielles du quartier de Qianmen étaient réparties en trois catégories : une supérieure pour les résidents riches, une médiane pour les foyers de classe moyenne, et une inférieure pour les familles populaires ou pauvres. Après 1956, la quasi-totalité des bâtiments du quartier qui étaient des propriétés privées ont acquis un statut public. Il s'agissait alors pour la municipalité de Pékin de gérer des biens immobiliers du gouvernement Kuomintang (KMT) et ceux de fonctionnaires. Les bâtiments des entreprises privées ou des institutions publiques ont ainsi été administrés par le « bureau de gestion immobilière du quartier (*fangguansuo*) ». Suite à la nationalisation des logements privés en 1958, une politique de « location administrée (*jingzu*)<sup>215</sup> » de l'État a été mise en œuvre dans le quartier de Qianmen pour 2 529 foyers et leurs 16 037,5 chambres<sup>216</sup>. Néanmoins, les faibles loyers n'ont permis, ni à la municipalité ni aux propriétaires privés, d'entretenir les logements anciens qui se dégradaient, même si 80 % étaient classés de propriété publique<sup>217</sup>.

---

<sup>215</sup> Il s'agit d'administrer des propriétés privées à l'État pour des bâtis privés de plus de 15 chambres ou leurs superficies construites supérieure à 225 m<sup>2</sup>. Le « bureau de gestion immobilière du quartier (*fangguansuo*) » prend en charge l'exploitation, la location et l'entretien de ces bâtis privés. Il a retenu 60-80 % de loyer, avec la part de 20-40 % distribuée aux propriétaires privés.

<sup>216</sup> Qianmen jiedao difangzhi bianzuan bangongshi [Bureau de compilation des chroniques locales du quartier de Qianmen], 1997, *Qianmen jiedao jianzhi* [Chroniques locales du quartier de Qianmen], p. 54.

<sup>217</sup> Qianmen jiedao difangzhi bianzuan bangongshi [Bureau de compilation des chroniques locales du quartier de Qianmen], 1997, *Qianmen jiedao jianzhi* [Chroniques locales du quartier de Qianmen], p. 54.



## Un angle mort de l'aménagement urbain au niveau local

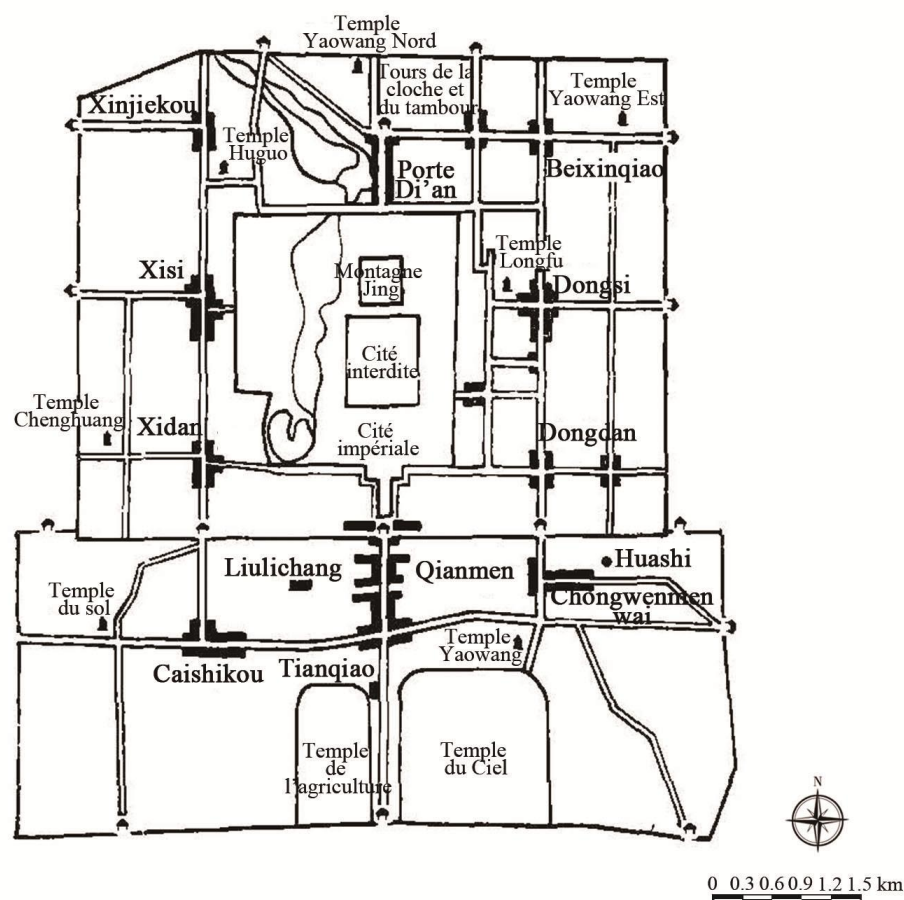
### *La réduction du rôle du centre commercial de Qianmen*

Sous la dynastie des Yuan, les activités commerciales de la ville de Pékin ont été à l'origine de la création du marché des « tours de la cloche et du tambour (*Zhonggulou*) ». Sous les dynasties des Ming et des Qing, époque à laquelle les marchandises transitant sur la rivière n'ont plus été destinées au port du lac Jishuitan, le centre du marché a été déplacé vers le sud, au niveau de la ville extérieure. Les marchés étaient répartis comme suit, en raison de la place centrale occupée par ville impériale : un centre principal qui se situait au sud de Qianmen et deux centres secondaires à l'est de Dongsi, et à l'ouest de Xisi. Des rues commerciales se sont, par ailleurs, développées aux abords des marchés centraux de Di'anmen, Caishikou, Xidan, Dongdan et Huashi<sup>218</sup>.

---

<sup>218</sup> Yang Wuyang, 1994, « Beijingshi lingshou shangye yu fuwuye zhongxin he wangdian de guoqu, xianzai he weilai » [The retailing and services center and network of Beijing—then, now and long before], *Dili xuebao* [Acta Geographica Sinica], vol. 49, n° 1, p. 9-17.

## Carte 25 : L'organisation des marchés de la ville de Pékin sous les Qing



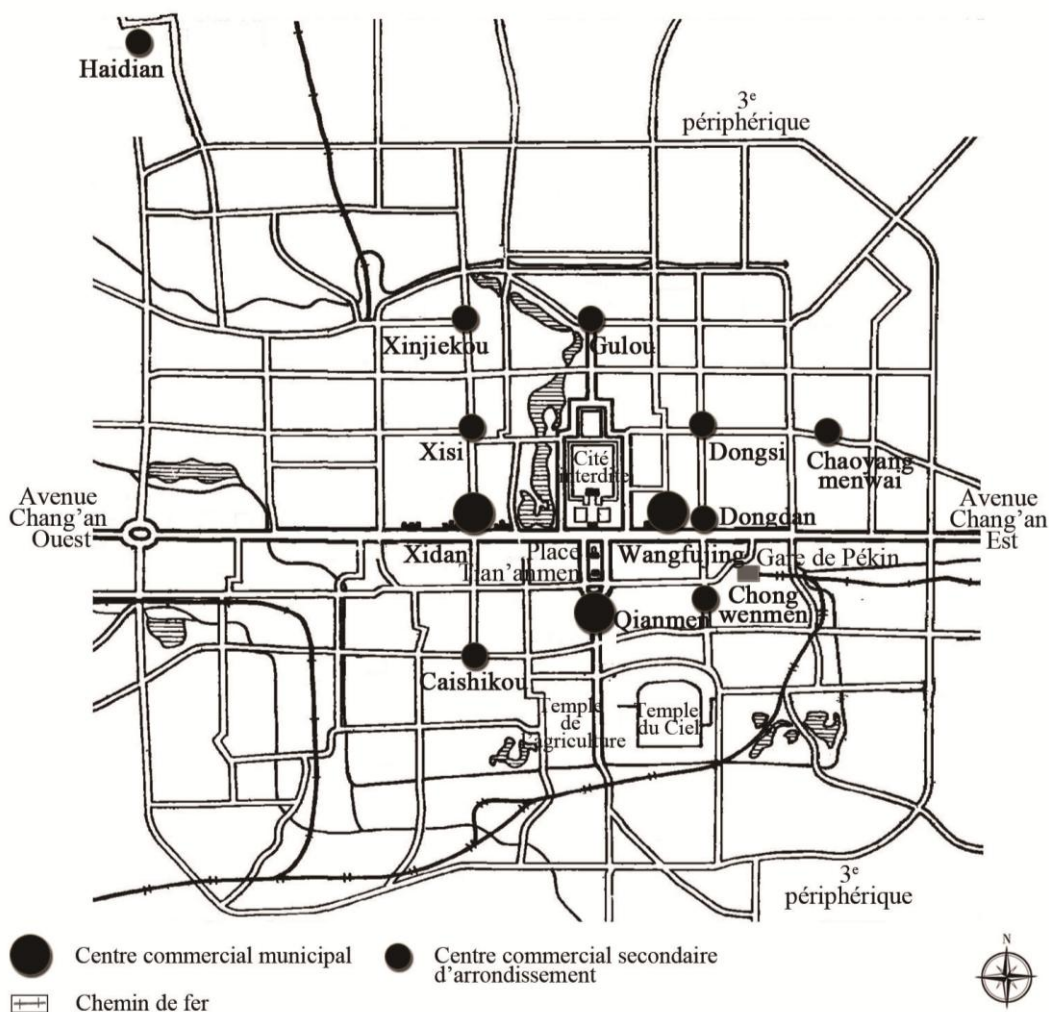
Source : Gao Songfan, 1989, « Lishishang Beijingcheng shichang bianqian jiqi quwei yanjiu » [On the historical change of markets and their location in Beijing], *Dili xuebao* [Acta Geographica Sinica], vol. 44, n° 2, p. 129-139, fig. 3.

Suite à l'ouverture du quartier Dongjiaominxiang aux pouvoirs occidentaux au début de XX<sup>e</sup> siècle, le centre commercial de Wangfujing s'est développé à proximité de cet ancien quartier des ambassades, pour satisfaire aux besoins des étrangers et des nouveaux riches. Lors de la fondation de la République populaire de Chine, la place Tian'anmen, remplaçant la ville impériale, est devenue le véritable centre du pouvoir d'État, influencée certainement par l'organisation des centres commerciaux de Pékin.

D'une part, grâce à l'agrandissement de l'avenue Chang'an en 1959, le centre commercial de Xidan s'est inscrit dans la structure des centres de commerce et de service de Pékin. Les trois centres commerciaux municipaux de Qianmen, de Wangfujing et de Xidan se sont dès lors formés, profitant en particulier de l'amélioration de la mobilité et de leur accessibilité. Le déplacement de l'ancienne gare de Pékin à Dongdan et la création de la

station de métro à Qianmen ont permis de renforcer leur place centrale dans la concentration des activités de commerce, de tourisme et de divertissement pour servir la population de la ville de Pékin<sup>219</sup>. D'autre part, les neuf centres commerciaux secondaires au niveau des arrondissements ont été développés durant les années 1980, suivant en grande partie le modèles des anciens marchés centraux de Dongsì, Gulou (Tour du tambour), Caishìkou, Chongwenmen-Huashi, Xisi, Xìnjièkou, Chaoyangmenwai, Dongdan et Haidian (Bourg)<sup>220</sup>.

**Carte 26 : La structure des centres commerciaux de la municipalité de Pékin durant les années 1980**



Source : Xu Fang, 1984, « Beijingshi de shangye fuwu dili » [Géographie de commerce et de service de la municipalité de Pékin], *Jingji dili* [Géographie économique], n° 1, p. 40-46, fig. 2 ; Hou Renzhi, 1983, « Lun Beijing jiucheng de gaizao » [Rénovation de la ville historique de Pékin], *Chengshi guihua* [City Planning Review], n° 1, p. 20-32, fig. 6.

<sup>219</sup> Gao Songfan, 1989, « Lishishang Beijingcheng shichang bianqian jiqi quwei yanjiu » [On the historical change of markets and their location in Beijing], *Dili xuebao* [Acta Geographica Sinica], vol. 44, n° 2, p. 129-139.

<sup>220</sup> Xu Fang, 1984, « Beijingshi de shangye fuwu dili » [Géographie de commerce et de service de la municipalité de Pékin], *Jingji dili* [Géographie économique], n° 1, p. 40-46 ; Yang Wuyang, 1994, *op.cit.*

À cette époque, le centre commercial de Qianmen cesse d'être le centre commercial municipal le plus fréquenté de Pékin, tandis que le centre commercial de Wangfujing est devenu plus compétitif en termes du type de boutiques et de l'accueil des consommateurs. Il y avait durant les années 1980 sept très grands magasins de la municipalité de Pékin, dont deux créés au centre de Wangfujing et un développé au centre de Xidan. En revanche, les commerces de Qianmen n'ont qu'un avantage sur le plan quantitatif, puisqu'ils correspondent en grande partie à petites et moyennes boutiques<sup>221</sup>. Par ailleurs, au centre commercial de Wangfujing, plus de 60 % des consommateurs viennent d'autres villes provinciales ou de pays étrangers, alors que les centres commerciaux de Xidan et de Qianmen sont surtout visités par les résidents d'arrondissements proches<sup>222</sup>.

La réduction de la place du centre commercial de Qianmen dans le système de commerce et de service de Pékin s'est aggravée suite à la désindustrialisation de la ville-centre. L'un des principaux enjeux était de multiplier le nombre de nouveaux centres commerciaux aussi bien à l'est, au sud, à l'ouest, au nord-ouest et au nord de la ville-centre de Pékin. Les 5 nouveaux centres commerciaux municipaux se sont installés dans des secteurs urbains entre le 3<sup>e</sup> et le 4<sup>e</sup> périphériques (Chaoyangmenwai, Gongzhufen, Haidian, Muxuyuan et Madian), considérés comme des pôles équilibrés par rapport aux trois centres commerciaux de Xidan, de Wangfujing et de Qianmen. Par ailleurs, au niveau des arrondissements, 70 nouveaux centres commerciaux secondaires se sont développés sur des anciennes rues commerciales dans la ville-centre : Gulou, Xisi, Xinjiekou, Beixinqiao, Dongsi, Dongdan, Huashi-Chongwenmen, Zhushikou, Caishikou localisés dans la ville historique ; et Beitapingzhuang, Wudaokou, Ganjiakou, Sanlihe, Jiuxianqiao, Wangjing, Liulitun, Dingfuzhuang, Nanmofang, Fangzhuang, Xiluoyuan, Fengtai, Gucheng, Lugu, etc. situés entre le 3<sup>e</sup> et le 5<sup>e</sup> périphériques. Ils constituent, avec les huit centres de commerce municipaux, un système multifonctionnel des services publics de Pékin, intégré ainsi dans le nouveau système d'organisation spatiale des activités financières, culturelles et de loisir<sup>223</sup>.

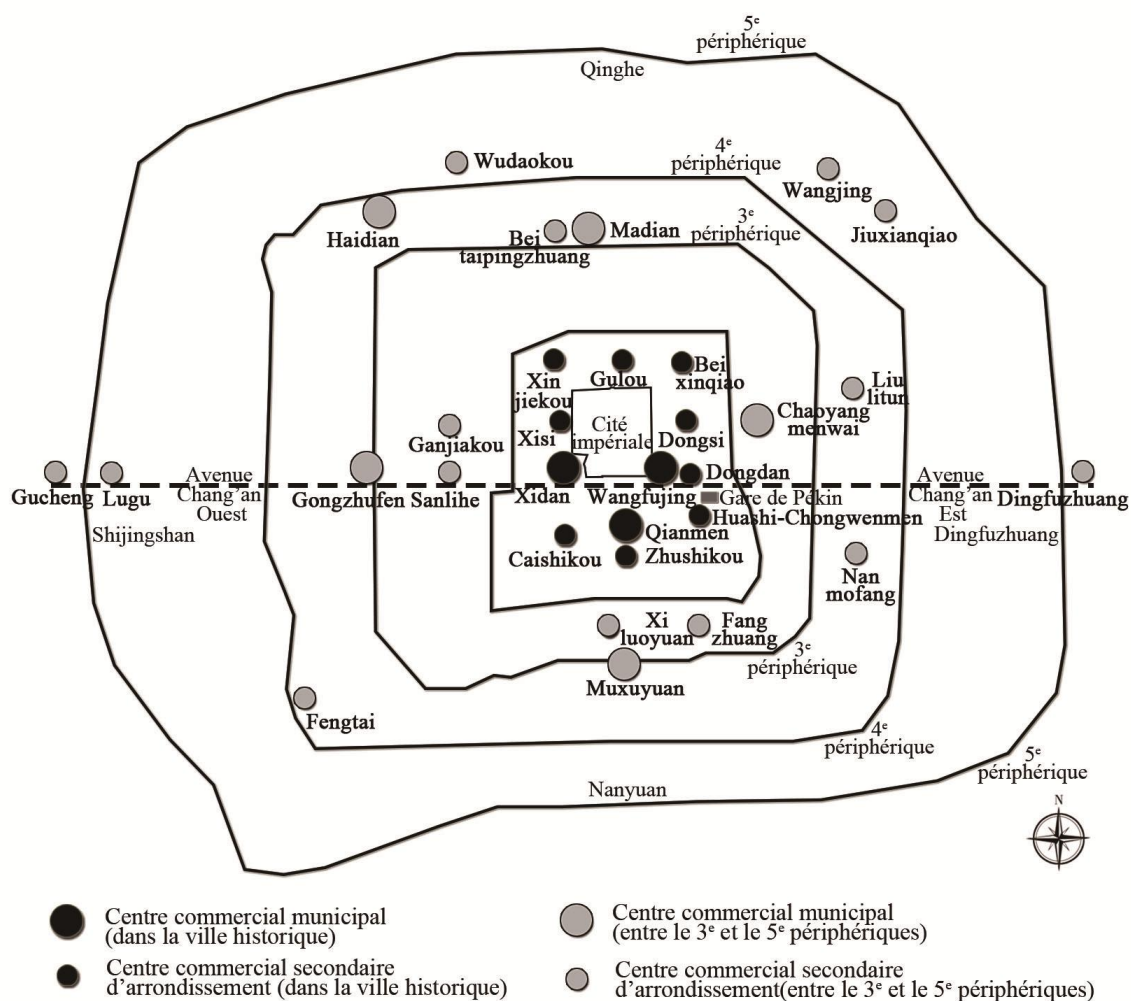
---

<sup>221</sup> Xu Fang, 1984, *op.cit* ;

<sup>222</sup> Yang Wuyang, 1994, *op.cit*.

<sup>223</sup> Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi zongti guihua (1991-2010)* [Schéma directeur de Pékin (1991-2010)], *op.cit* ; Liu Zhi, Ni Zhenhua, 1996, « Beijingshi shangye fazhan de "bawu" yu "jiuwu" » [Développement du commerce du VIII<sup>e</sup> et du IX<sup>e</sup> plans quinquennaux de la municipalité de Pékin], *Touzi Beijing* [Invest Beijing], n° 1, p. 26-28.

**Carte 27 : Le système des centres principaux de commerce et de service de la municipalité de Pékin des années 1990**



Réalisation de la carte : Liu Lidan (2020).

Source : Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi zongti guihua (1991-2010)* [Schéma directeur de Pékin (1991-2010)], a été approuvé en 1993 par le comité central du Parti et le conseil des affaires d'État ; Liu Zhi, Ni Zhenhua, 1996, « Beijingshi shangye fazhan de "bawu" yu "jiuwu" » [Développement du commerce du VIII<sup>e</sup> et du IX<sup>e</sup> plans quinquennaux de la municipalité de Pékin], *Touzi Beijing* [Invest Beijing], n° 1, p. 26-28.

Une fois que le pouvoir de gestion du développement économique et urbain transmis aux autorités municipales, la rénovation des centres commerciaux de la ville historique de Pékin a été initiée, soulignant ainsi une relation de coopération entre la municipalité et les arrondissements locaux. Pourtant, le centre commercial municipal de Qianmen, considéré comme représentatif du développement du commerce traditionnel de la ville historique, n'a pas été concerné par l'accélération des travaux de modernisation qui ont affectés les deux centres commerciaux municipaux Xidan et Wangfujing, pendant les années 1990.

Le projet de rénovation du centre commercial de Xidan a marqué une étape essentielle de la stratégie de développement de l'arrondissement de Xicheng, intitulée la « prospérité de Xidan pour le développement de Xicheng ». Il s'agissait de transformer ce centre commercial en un centre de commerce moderne international, afin de l'intégrer dans la structure des activités tertiaires de Pékin. L'enjeu de son développement visait à stimuler la concentration des commerces et des visiteurs, favorisant ainsi le développement d'un pôle d'industrie de haute technologie et la construction de la nouvelle gare à l'ouest de la ville-centre de Pékin<sup>224</sup>.

L'aménagement et la conduite des travaux ont été effectués sous la responsabilité d'une société de développement de l'immobilier gérée par le gouvernement d'arrondissement de Xicheng. Cela a eu pour conséquences la multiplication des très grands magasins, ainsi que la création d'activités culturelles et d'expertise technologique. L'amélioration du réseau de transport et la construction de la « rue financière », ainsi que la création de la « place culturelle Xidan (*Xidan wenhua guangchang*) » en 1999, ont permis au centre commercial de Xidan d'être le pôle de commerce de détail le plus dynamique de la municipalité de Pékin<sup>225</sup>.

Le centre commercial de Wangfujing a également été modernisé grâce à l'intervention directe de la municipalité de Pékin en vue de l'internationalisation de l'image de la ville. Le périmètre de son secteur d'aménagement, d'une superficie totale de 1,65 km<sup>2</sup> et comprenant de nouveaux édifices pour un volume total de 3,3 millions de m<sup>2</sup>, a été cantonné au sud de l'avenue Chang'an, au nord de la rue Wusi et de la rue Dongdan Nord, à l'ouest de la rue Nanheyan, à l'est de la rue Dongsu Sud et de la rue Dongdan Nord. Suite à la construction des bâtiments de commerce et de bureau, la rue commerciale Wangfujin était devenue un grand chantier pendant 6 ans entre 1992 et 1998. Cela a entraîné une forte réduction de l'accueil des visiteurs, dont le nombre est passé de 400 000 à moins de 100 000 par jour.

Le gouvernement municipal a décidé en 1998 de transférer le droit du développement du secteur de Wangfujing à l'arrondissement de Dongcheng, afin d'accélérer l'achèvement

---

<sup>224</sup> Xu Yansheng, 1995, « Xidan xice gaizao guihua yanjiu » [Étude d'aménagement du secteur de Xidan Ouest], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 4, p. 27-28.

<sup>225</sup> Wu Zongqing, Dai Xuezhen, 2001, « Beijingshi shangye zhongxin de kongjian jigou yanjiu » [The study on the spatial structure of Beijing's commercial centers], *Chengshi guihua* [City Planning Review], vol. 25, n° 10, p. 15-19.

des travaux. L'enjeu du projet n'a donc plus été focalisé sur une modernisation radicale de la rue commerciale Wangfujing, mais a été orienté vers l'amélioration de son paysage urbain et de son environnement public, s'appuyant sur ses équipements de commerce déjà existants. Après avoir abandonné l'idée de développer une galerie commerciale avec trois niveaux en sous-sol, la rue commerciale piétonne Wangfujing a été, comme prévu initialement, ouverte au public le 11 septembre 1999, à la veille du 50<sup>e</sup> anniversaire de la fondation de la République populaire de Chine<sup>226</sup>.

C'est un fait que, à l'ombre de la modernisation globale, le centre commercial municipal de Qianmen ne se trouvait pas au centre du développement tertiaire ni pour la municipalité de Pékin, ni pour son arrondissement de Chongwen<sup>227</sup>. Avec la mise en œuvre de la désindustrialisation de la ville-centre de Pékin, l'arrondissement de Chongwen a, en effet, pris la décision d'accélérer son développement tertiaire. Il s'agissait de concentrer des activités de commerce, de finance et de bureau, afin d'améliorer le commerce de détail très limité et très disséminé au niveau municipal.

Néanmoins, l'aménagement de la rue commerciale Qianmen et de son quartier n'étaient pas une des priorités du gouvernement d'arrondissement. Le quartier de Qianmen est, en effet, très éloigné du centre de l'arrondissement, puisqu'il se situe à la jonction des deux arrondissements de Chongwen et de Xuanwu, ce qui appelle une nécessaire coopération pour tout projet d'aménagement. Ce quartier est également l'un des plus densifiés de Pékin en termes de résidences. Son développement a donc été rendu plus compliqué notamment en raison d'une hauteur limite fixée pour les constructions qui ne doivent pas dépasser celles de la tour de flèche de la porte Zhengyang et du palais de Qi'nian du temple du Ciel, afin de maintenir l'homogénéité du paysage historique<sup>228</sup>.

En revanche, le secteur commercial central de la rue Chongwenmenwai a été créé à

---

<sup>226</sup> Dong Guangqi, 2001, « Dui Wangfujing shangyejie jianshe yu zhengzhi de renshi » [Étude d'aménagement de la rue commerciale Wangfujing], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 4, p. 18-20 ; Wei Ke, 2003, « Beijing jicheng shangyejie de fuxing (shang)—Wangfujing dajie yiqi zhengzhi » [Renovation phase 1 of Wangfujing street], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 3, p. 84-85.

<sup>227</sup> Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], 1996, « Beijingshi guomin jingji he shehui fazhan "jiuwu" jihua he 2010 nian yuanjing mubiao gangyao (1996-2010) » [Résumé du IX<sup>e</sup> plan quinquennal de la municipalité de Pékin (1996-2010)], *op.cit.*, consulté le 03/03/2020 ; Peng Desheng, 1998, « Beijing chongwenqu shangye buju fazhan moshi yu fazhan fangxiang » [Modèle du développement et d'organisation spatiale du commerce de l'arrondissement de Chongwen de Pékin], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 2, p. 41-42.

<sup>228</sup> Peng Desheng, 1998, *op.cit.*

proximité des centres commerciaux déjà développés, du fait de sa connexion avec la rue commerciale Wangfujing et des multiples possibilités de construction et de circulation dans ce secteur. Le projet d'aménagement a été réalisé, grâce au développement des infrastructures municipales de la rue Chongwenmenwai effectué prioritairement en 1993 via le plan des constructions majeures de la municipalité de Pékin. Par ailleurs, la création d'un secteur du commerce et du tourisme culturel au niveau de la rue du palais de Qi'nian s'inscrivait également dans ce plan des constructions majeures de l'arrondissement de Chongwen. Ce secteur commercial et touristique se situe en effet au sud-ouest du secteur commercial de la rue Chongwenmenwai, qui visait à développer le système des activités tertiaires de l'arrondissement de Chongwen<sup>229</sup>.

---

<sup>229</sup> Peng Desheng, 1998, *op.cit* ; Cheng Zhendong, 1996, « Jiaqiang jichu sheshi jianshe, nuli gaibian jiucheng fengmao—Beijingshi chongwenqu chengshi jianshe de xianzhuang he weilai » [Aujourd'hui et l'avenir du développement urbain de l'arrondissement de Chongwen], *Beijing fangdichan* [Beijing Real Estate Development], n° 6, p. 35-36 ; Wang Jinzhong, 2001, « Ronggu shuojin wushishang—shitan Qiniandian dajie wenhua lüyou shangyequ guihoa » [Étude d'aménagement du secteur du commerce et du tourisme culturel de la rue du palais de Qi'nian], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 5, p. 72-73.





### *Le quartier non prioritaire du développement urbain*

Pendant l'intervalle entre l'accès au pouvoir des communistes et les réformes économiques urbaines, il n'y a pas eu de la modernisation des anciens logements dégradés du quartier de Qianmen à l'instar de la plupart des constructions urbaines de Pékin. En fait, la surface totale des bâtiments dégradés est ainsi passée de 0,6-0,7 million de m<sup>2</sup> à presque 2 millions de m<sup>2</sup> entre 1949 et 1966 à l'échelle de la municipalité de Pékin<sup>230</sup>. Cette tendance s'est aggravée avec la mise en place de la politique d'« auto-construction (*zijian*) » autorisée par la municipalité de Pékin. Il s'agissait de permettre aux unités de travail de développer leurs nouveaux logements, remplaçant ainsi les anciens bâtiments dégradés, afin de faire face à la pénurie. Les auto-constructions, développées par des résidents de maisons à cour carrée, ont cependant entraîné une augmentation préoccupante de la densité résidentielle.

Entre 1974 et 1986, 7 millions de m<sup>2</sup> de « nouveaux logements ont été ajoutés de manière disséminée au sein des bâtiments déjà construits (*jianfeng chalou*) ». La moitié de ces logements se situe dans la ville historique. Dans le quartier de Qianmen, il y a, par exemple, 6 immeubles résidentiels verticalisés et 18 logements constitués de 2 à 6 niveaux qui ont été développés entre les années 1970 et 1980 sous la responsabilité du gouvernement municipal de Pékin<sup>231</sup>. Néanmoins, certains « logements simples (*jianyi loufang*) », aux normes de structure et d'équipement inférieures, sont eux aussi devenus des objectifs de rénovation à court terme. En ce qui concerne les maisons traditionnelles, la plupart n'ont pas pu être rénovées ou réhabilitées en raison du financement public très limité.

---

<sup>230</sup> Dong Guangqi, 2006, *op.cit.*, p. 197-198.

<sup>231</sup> Qianmen jiedao difangzhi bianzuan bangongshi [Bureau de compilation des chroniques locales du quartier de Qianmen], 1997, *Qianmen jiedao jianzhi* [Chroniques locales du quartier de Qianmen], p. 53.

## Planche 2 : La construction des nouveaux logements dans le quartier de Qianmen entre 1970 et 1990



Source : Qianmen jiedao difangzhi bianzuan bangongshi [Bureau de compilation des chroniques locales du quartier de Qianmen], 1997, *Qianmen jiedao jianzhi* [Chroniques locales du quartier de Qianmen], p. 56.

Le programme de rénovation de la ville-centre de Pékin s'est accéléré en 1992, avec le transfert des responsabilités aux arrondissements locaux et l'ouverture du marché foncier au secteur privé. Cela a permis une rénovation à l'échelle des rues ou des quartiers urbains, grâce à la création de complexes commerciaux modernes et de larges avenues urbaines. Dès lors, les promoteurs immobiliers privés jouent un rôle visible dans le renouvellement urbain, notamment des entreprises privées qui en grande partie provenaient de Taiwan, Hong Kong et des Chinois d'outre-mer. Ces investisseurs avaient un intérêt pour la valorisation de la ville-centre, qui correspond plus à leur demande de rendement économique. Des politiques favorables instaurées par le gouvernement municipal et d'arrondissement, consistant surtout en la réduction ou l'exonération de taxes et de frais de cession du foncier, permettent en même temps aux investisseurs d'économiser sur le coût d'aménagement et d'éviter de

nouvelles constructions<sup>232</sup>.

Les objectifs de rénovation ne sont plus focalisés sur les « logements simples » en banlieue, mais orientés vers des quartiers traditionnels de la ville historique, avec pour conséquence une forte concentration des activités tertiaires<sup>233</sup>. Par exemple, la création de l'Oriental Plaza, qui se trouve au n° 1 au nord de l'avenue Chang'an, s'inscrit dans le cadre de la modernisation du centre commercial municipal de Wangfujing. Ce projet a été financé par le promoteur privé très connu Li Ka-Shing, venu de Hong Kong, et a débuté en 1995 pour une durée de rénovation prévue de 3 ans, permettant ainsi un développement de l'immobilier commercial. Le plan initial comprend 8 immeubles de bureaux, 2 immeubles résidentiels, un grand centre commercial ouvert, et un hôtel de luxe catégorisé 5 étoiles.

À la différence des objectifs de rénovation des logements dégradés fixés par la municipalité de Pékin, les promoteurs immobiliers privés ont une grande liberté et ne choisissent que peu souvent les quartiers prioritaires, favorisant, en effet, avant tout la rentabilité foncière et immobilière. D'après les statistiques de la municipalité de Pékin, entre 1992 et 1997, seuls 34 quartiers sur 114, soit uniquement 29,8 % ont été rénovés ou sont en cours de construction<sup>234</sup>. Ces réalisations s'inscrivaient dans la 2<sup>e</sup> phase du plan de rénovation de la ville-centre. La plupart des objectifs n'ont donc pas été atteints, et certains logements qui avaient été inscrits dans le premier plan de rénovation en 1991 sont toujours en attente d'aménagement<sup>235</sup>. Ces quartiers les moins rentables mais surtout les plus vétustes sont alors devenus des « angles morts urbains (*chengshi jiaoluo*)<sup>236</sup>», qui forment comme des « dents creuses » entre les grands projets urbains et les nouvelles infrastructures.

---

<sup>232</sup> Fang Ke, 1999, *op.cit.*, p. 25.

<sup>233</sup> Wen Zongyong, 1998, « Guanyu Beijing jiuchengqu daguimo weigai yu gudu fengmao baohu de sikao » [Réflexions sur la protection du paysage historique et la rénovation de la ville historique de Pékin], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 3, p. 39-42.

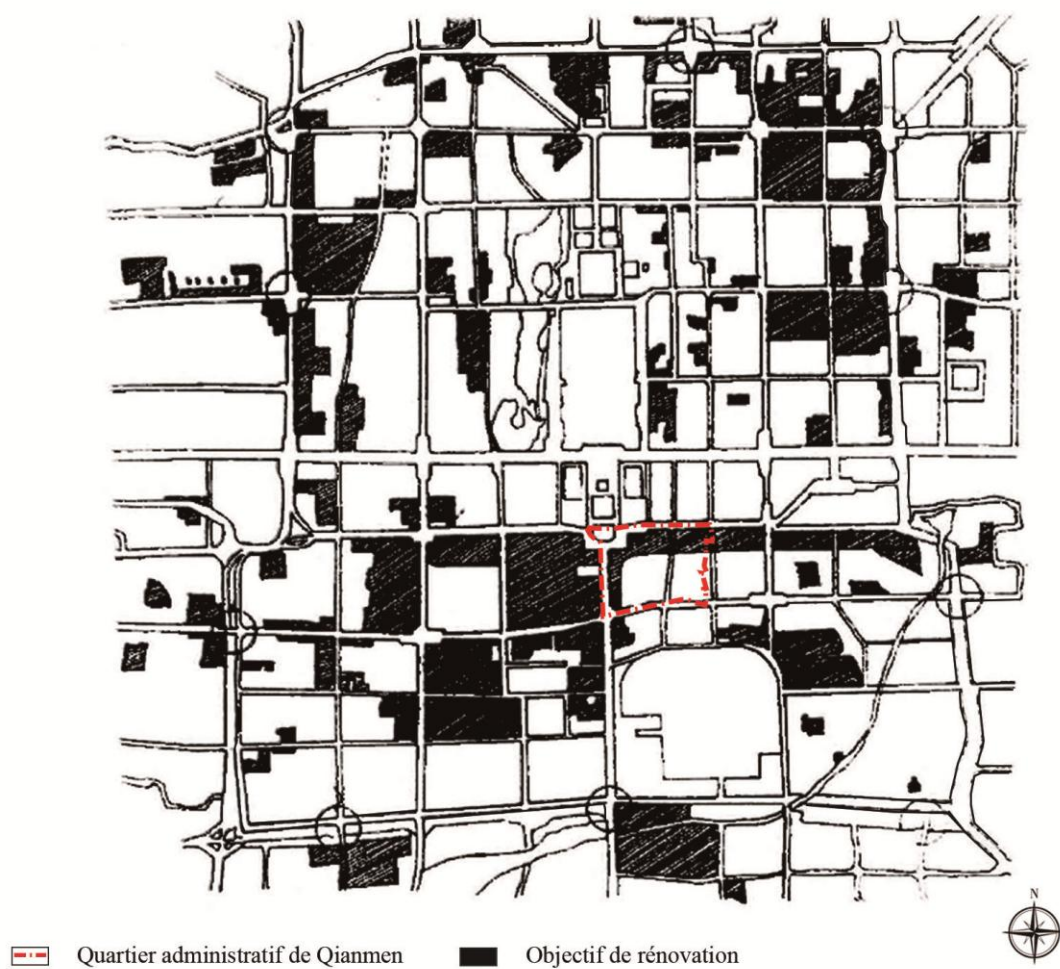
<sup>234</sup> Wen Zongyong, 1998, *op.cit.* ; Wei Ke, 2003, *op.cit.*

<sup>235</sup> Fang Ke, 1999, *op.cit.*, p. 134-135.

<sup>236</sup> D'après une enquête réalisée par l'Académie municipale des sciences sociales de Pékin, l'« angle mort urbain (*chengqu jiaoluo*) » se caractérise par des zones partielles avec des niveaux d'urbanisation et/ou de la gouvernance urbaine moins développés. Plusieurs critères caractérisent ces angles morts urbains : l'environnement est sale et désordonné, les équipements sociaux et culturels, ainsi que les infrastructures urbaines, sont insuffisants. En outre, on relève une densité de logements anciens délabrés, supérieure à la moyenne. Les populations y sont défavorisées, moins éduquées. Il y a un important vieillissement de la population résidente et une forte concentration de populations pauvres urbaines ou rurales, immigrées et marginalisées. D'après les statistiques partielles de cette enquête, il y a environ 358 angles morts urbains localisés dans quatre arrondissements de la ville-centre de Pékin (Xuanwu, Chaoyang, Fengtai et Shijingshan). Source : Beijingshi shehui kexueyuan [Académie municipale des sciences sociales de Pékin], 2005, *Beijing chengqu jiaoluo diaocha* [Investigation of urban corners in Beijing], Shehui kexue wenxian chubanshe [Social sciences academic press (China)], p. 3-9.

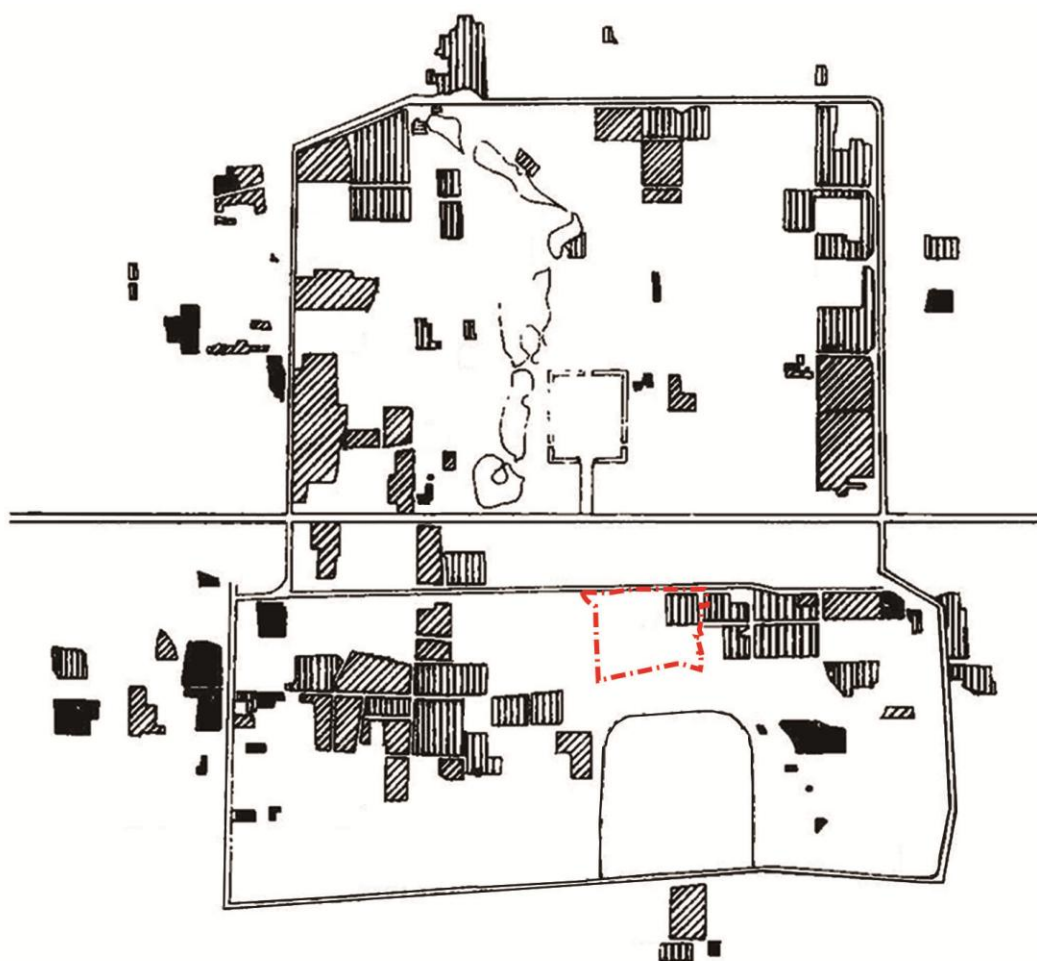
## Carte 29 : Les objectifs de rénovation déterminés par la municipalité de Pékin en

1991



Source : Beijing guihua sheji yanjiuyuan [Institut municipal d'urbanisme de Pékin] ; Fang Ke, 1999, « Tansuo Beijing jiucheng juzhuqu youji gengxin de shiyi tujing » [An appropriate approach to organic renewal in the residential areas of old Beijing], thèse en urbanisme et aménagement, Qinghua daxue [Université Tsinghua], sous la direction de Wu Liangyong, Pékin, p. 21, fig. 1-04.

**Carte 30 : Les quartiers rénovés en priorité par les promoteurs immobiliers privés en 1998**



- |   |   |
|---|---|
|  Quartier administratif de Qianmen |  Travaux de construction partielle |
|  Travaux de projet autorisé        |  Travaux de construction complète  |



Source : Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin] ; Wen Zongyong, 1998, « Guanyu Beijing jiuchengqu daguimo weigai yu gudu fengmao bao hu de sikao » [Réflexions sur la protection du paysage historique et la rénovation de la ville historique de Pékin], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 3, p. 39-42.

Les deux quartiers de Qianmen et de Dashilar (situé à l'ouest de la rue Qianmen), sous administration des deux arrondissements de Chongwen et de Xuanwu, peuvent être aussi considérés comme les deux angles morts les plus représentatifs en termes de faible dynamisme des investissements directs étrangers et de forte concentration des populations défavorisées<sup>237</sup>. D'après une enquête réalisée en 2004 par l'Académie municipale des sciences sociales de Pékin, le faible niveau d'éducation du quartier de Qianmen se traduit par un faible taux de résidents permanents ayant atteint un niveau universitaire, puisque celui-ci n'est que de 13,68 %. La part de la population du quartier, retraitée, au chômage, étudiante ou ayant une activité à temps partiel atteint 71,91 %. Le taux de pauvreté pour ce quartier est passé de 0,3 % à 10 % entre 1931 et 2004<sup>238</sup>. Par ailleurs, 47,5 % des maisons traditionnelles étaient dans un état dégradé et dangereux, avec plus de 80 % des résidents du quartier habitant dans un logement de moins de 5 m<sup>2</sup><sup>239</sup>.

Comment un angle mort de la ville historique de Pékin se positionne-t-il dans le nouveau système métropolitain de la municipalité de Pékin ? Nous essaierons de répondre à cette question dans les chapitres consacrés aux processus de la transformation urbaine du secteur de Qianmen Est.

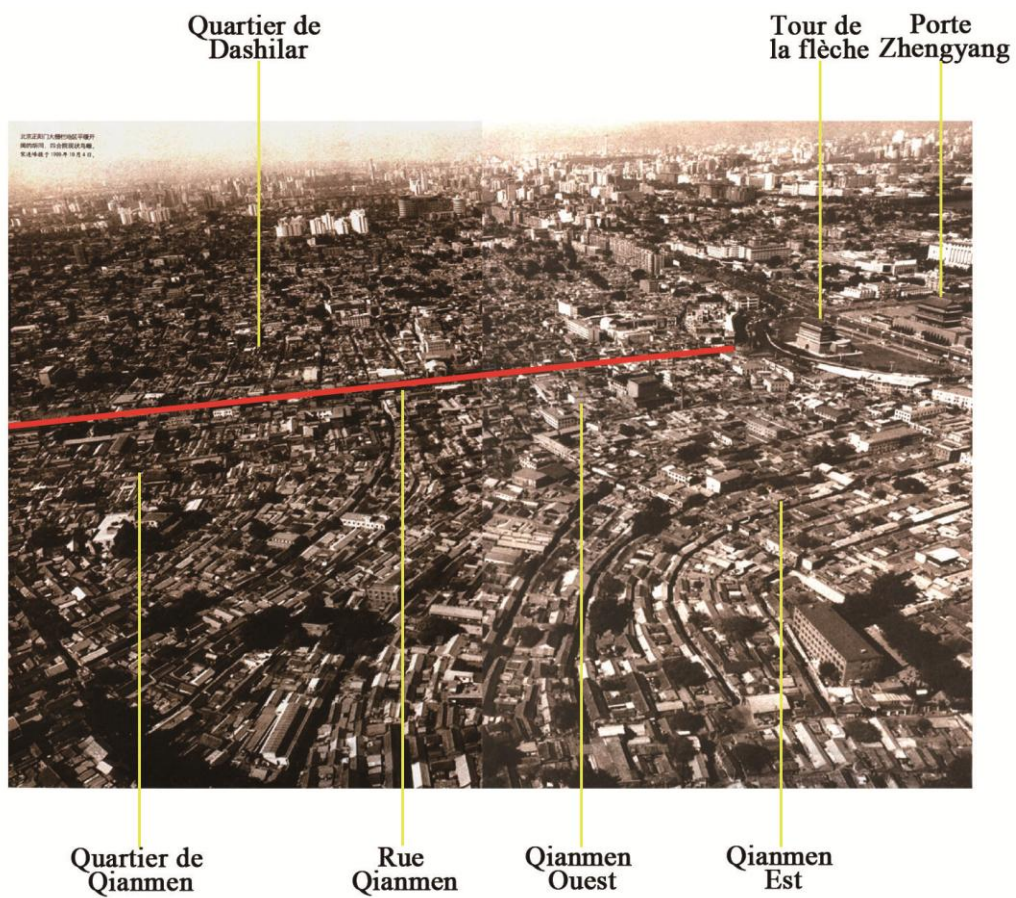
---

<sup>237</sup> Gu Chaolin, 1997, « Beijing shehui jihua yu kongjian fenyi yanjiu » [Social polarisation and segregation phenomenon in Beijing], *Dili xuebao* [Acta Geographica Sinica], vol. 52, n° 5, p. 385-393 ; Beijingshi shehui kexueyuan [Académie municipale des sciences sociales de Pékin], 2005, *Beijing chengqu jiaoluo diaocha* [Investigation of urban corners in Beijing], *op.cit.*, p. 15.

<sup>238</sup> Beijingshi shehui kexueyuan [Académie municipale des sciences sociales de Pékin], 2005, *Beijing chengqu jiaoluo diaocha* [Investigation of urban corners in Beijing], *op.cit.*, p. 62 ; Niu Nai'e, 1933, « Beiping yiqian liangbaihu pinhu zhi yanjiu » [Research to 1 200 poor families in Peking], *Shehui xuejie* [Sociological Community], n° 7 ; Wang Jun, Zhu Gongwu, 1999, *op.cit.*

<sup>239</sup> Beijingshi shehui kexueyuan [Académie municipale des sciences sociales de Pékin], 2005, *Beijing chengqu jiaoluo diaocha* [Investigation of urban corners in Beijing], *op.cit.*, p. 65-66.

**Photographie 7 : Des maisons et ruelles traditionnelles du Quartier de Qianmen en 1999**



Source : Song Lianfeng (photographe) ; Wang Jun, 2003, *Chengji* [Beijing Record], Shenghuo Dushu Xinzhi Sanlian Shudian [SDX Joint Publishing Company], p. 18-19.





## Deuxième partie

### **Les étapes de la transformation urbaine du secteur de Qianmen Est**

Nous allons essayer d'analyser la transformation du secteur de Qianmen qui s'est effectuée avant tout dans le cadre stratégique de la métropolisation pékinoise. Il s'agit de mettre en œuvre la protection globale de la ville historique à l'échelle de la municipalité de Pékin, permettant au quartier de Qianmen d'être l'objectif prioritaire de la municipalité de Pékin dans les nouveaux projets métropolitains.

L'aménagement du secteur de Qianmen a démarré à partir de 2003, en tirant parti de l'occasion de la préparation des Jeux olympiques de Pékin. L'objectif d'aménagement se concentre sur la transformation du secteur composé en grande partie d'habitat historique, mais également de commerces culturels et touristiques. L'ensemble du secteur est fragmenté en deux sous-secteurs suite à la création du réseau des voies urbaines : Qianmen Ouest et Qianmen Est (Chapitre 4).

À la différence des activités tertiaires développées sur l'ensemble du secteur de Qianmen Ouest, la transformation du secteur de Qianmen Est est orientée vers la création de la mixité en termes à la fois fonctionnel et paysager. Par ailleurs, elle se caractérise par la domination des acteurs publics au niveau local qui sont intervenus tout au long des processus d'aménagement et de construction, avec la participation privée (Chapitre 5).

Suite à une interruption entre 2010 et 2013, les travaux d'aménagement et de construction du secteur de Qianmen Est ont repris à partir de 2014, suivant un mode d'intervention orienté vers la rénovation partielle de zones sélectionnées. Les premiers projets d'expérimentation ont permis d'améliorer de manière créative l'environnement public et la qualité de la vie, posant pourtant la question de l'appropriation définitive des espaces réhabilités ou rénovés (Chapitre 6).



## Chapitre 4

### **Le cadre stratégique de la transformation du secteur de Qianmen**

Le système de protection globale de la ville historique est mis en place avec la construction de la nouvelle structure métropolitaine de Pékin, en tirant parti de la préparation des Jeux olympiques de Pékin. Il s'agit de renouveler son identité historique pour l'adapter au rayonnement mondial de la capitale renforcé à l'échelle de la municipalité. Le secteur de Qianmen qui avait été un angle mort de la ville historique s'est pour autant inscrit dans le cadre stratégique de l'intégration métropolitaine de Pékin.

Suite à la compétition internationale portant sur la conception d'un projet d'aménagement, la transformation du secteur de Qianmen s'est effectuée sous la domination publique, avec la participation partielle de promoteurs immobiliers privés. Les enjeux de la transformation du secteur de Qianmen se sont traduits par l'identification et la hiérarchisation des patrimoines historiques permettant ensuite de développer des activités commerciales et touristiques. Nous nous intéresserons en particulier à la rue piétonne Qianmen pour interpréter la façon dont les deux acteurs - pouvoir public et investisseur privé - sont intervenus dans les processus d'aménagement et de construction.

## L'inscription du secteur Qianmen dans le système métropolitain de Pékin

### *La mise en œuvre de « la protection globale de la ville historique »*

Dans le cadre du schéma directeur de la municipalité de Pékin mis en place en 2004, la place de la ville historique est celle d'un centre de l'administration, de la culture et des services généraux, basée sur le contrôle de la croissance des nouvelles constructions consacrées aux activités économiques<sup>240</sup>. L'adaptation de la ville historique à la nouvelle structure métropolitaine de Pékin privilégie la stratégie de « protection globale de la ville historique (*jiucheng zhengti baohu*) ». Cela permet de répondre à l'objectif de planification globale de la municipalité de Pékin, en relation avec l'accélération du développement des villes nouvelles. Il s'agit avant tout de déplacement des activités administratives et économiques qui ne correspondent plus aux caractéristiques paysagères de la ville historique, et qui sont remplacées de manière privilégiée par des industries culturelles et touristiques. Il faut également réaliser le desserrement de population à l'échelle de la municipalité de Pékin, en vue d'améliorer la structure démographique de la ville historique<sup>241</sup>.

Cela permet de mettre en place le système de protection de la ville historique pour la première fois à l'échelle de la municipalité de Pékin, qui insiste sur l'intégralité de la protection à la fois matérielle et immatérielle constituée en quatre niveaux<sup>242</sup>:

- Le premier niveau concerne les « monuments historiques (*wenwu baohu danwei*) » recensés aux niveaux national, municipal, d'arrondissement et de district, ainsi que les « architectures remarquables (*pucha zaice*) ». Il y en a en totalité 800 situés dans la ville historique de Pékin : 2 classés comme patrimoine mondial culturel (la Cité interdite et le temple du Ciel), 34 comme monuments historiques importants d'État, 134 monuments historiques de la municipalité, 154 monuments historiques réguliers et temporaires d'arrondissement, et 478 architectures remarquables.
- Le deuxième niveau se concentre sur des « secteurs sauvegardés (*lishi wenhua*

---

<sup>240</sup> Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2003, *Beijing chengshi kongjian fazhan zhanlüe yanjiu* [The strategic study for Beijing urban spatial development], p. 27-28.

<sup>241</sup> Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi zongti guihua (2004-2020)* [Schéma directeur de Pékin (2004-2020)], *op.cit.*

<sup>242</sup> Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2004, *Beijing lishi wenhua mingcheng Beijing huangcheng baohu guihua* [Conservation Planning for the historic city of Beijing and imperial city of Beijing], Zhongguo jianzhu gongye chubanshe [China Architecture & Building Press], p. 10-18.

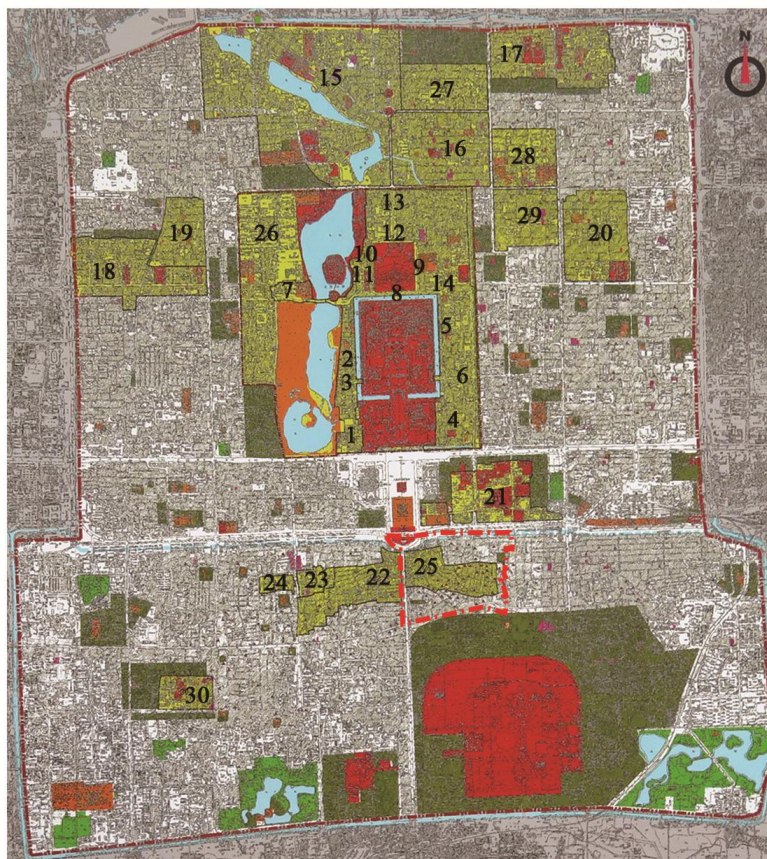
*baohuqu*) » caractérisés par leur paysage historique et leur identité nationale locale. La superficie des 25 secteurs sauvegardés atteint 1 038 ha, comptant pour 17 % de la totalité de celle de la ville historique de Pékin. 21 sont situés dans la ville intérieure, dont 14 situés dans la ville impériale, tandis qu'il n'y en a que 4 qui sont situés dans la ville extérieure<sup>243</sup>. La conservation et la rénovation des secteurs sauvegardés ont progressivement été effectuées en fonction des « limites historique de la cour (*yi yuanluo wei jiben baohu he gengxin danwei*) ».

- Le troisième niveau vise à maintenir la « morphologie globale de la ville historique (*jiucheng zhengti geju*) ». Il s'agit de protéger l'ensemble de la ville historique en termes de paysage urbain. Cela comprend le système de rivières et de lacs historiques, l'axe central historique, la ville impériale, le contour des murailles de dynasties des Ming et des Qing remplacées par la rocade périphérique, la structure des rues et ruelles historiques, la hauteur du bâtiment, les corridors de paysage urbain, les principales rues urbaines avec leurs « points de repères architecturaux (*duijing jianzhu*) », la couleur du bâtiment, et les végétaux historiques et les arbres reconnus.
- Le quatrième niveau s'est traduit par la valorisation de la « culture et du commerce traditionnel (*chuantong wenhua/shangye*) ». Elle concerne d'une part la conservation et le développement de la culture traditionnelle et populaire, notamment quand elles sont liées à l'aménagement et à la construction urbaine, et elle s'est concrétisée surtout par la restauration et la mise en valeur de la foire, du théâtre et d'« association ». Il s'agit d'autre part de redynamiser des activités de commerce traditionnel, à travers la conservation et la rénovation des quartiers historiques commerciaux et des boutiques de « marques *laozihao* ».

---

<sup>243</sup> A la suite de la révision du plan de conservation des secteurs sauvegardés effectuée en 2003, il y a 5 secteurs sauvegardés complémentaires situés dans la ville historique de Pékin. La superficie du contrôle de construction sur l'ensemble des monuments historiques et des secteurs sauvegardés atteint 2 617 ha, représentant 42 % de la superficie totale du foncier de la ville historique de Pékin.

**Carte 31 : Le plan de protection des monuments historiques et des secteurs sauvegardés de la ville historique de Pékin renouvelé en 2003**



- |                                      |   |  |
|--------------------------------------|---|--|
| Monument historique national         | Monument historique municipal                   |  |
| Monument historique d'arrondissement | Monument historique temporaire d'arrondissement |  |
| Secteur sauvegardé                   | Zone de contrôle de monument historique         |  |
| Zone verte                           | Rivière et lac                                  |  |
| Quartier (administratif) de Qianmen  |   |  |

- |                      |                         |                                  |                            |
|----------------------|-------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| 1 - Rue Nanchang     | 9 - Rue Jingshan Est    | 17 - Guozijian                   | 25 - Xianyukou             |
| 2 - Rue Beichang     | 10 - Rue Jingshan Ouest | 18 - Rue Fuchengmennei           | 26 - Huangcheng            |
| 3 - Rue Xihuamen     | 11 - Rue Zhishanmen     | 19 - Ruelle Xisi Nord I-VIII     | 27 - Beiluoguxiang         |
| 4 - Nanchizi         | 12 - Rue Jingshanhou    | 20 - Ruelle Dongsu Nord III-VIII | 28 - Rue Zhangzizhong Nord |
| 5 - Beichizi         | 13 - Rue Di'anmennei    | 21 - Ruelle Dongjiaomin          | 29 - Rue Zhangzizhong Sud  |
| 6 - Rue Donghuamen   | 14 - Rue Wusi           | 22 - Dashilar                    | 30 - Temple Fayuan         |
| 7 - Rue Wenjin       | 15 - Shichahai          | 23 - Dongliulichang              |                            |
| 8 - Rue Jingshanqian | 16 - Nanluoguxiang      | 24 - Xiliulichang                |                            |

Source : Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2004, *Beijing lishi wenhua mingcheng Beijing huangcheng baohu guihua* [Conservation Planning for the historic city of Beijing and imperial city of Beijing], Zhongguo jianzhu gongye chubanshe [China Architecture & Building Press], p. 47.

La modernisation des quartiers anciens dégradés est dès lors progressivement orientée vers une manière de « micro circulation (*weixunhuan*)<sup>244</sup> », en soulignant la continuité du paysage urbain de la ville historique. Cela s'est traduit d'une part par l'élaboration de critères d'évaluation et de réhabilitation d'architectures historiques ; d'autre part, par le renforcement du contrôle du volume général des constructions nouvelles situées dans la ville historique, en réalisant au fur et à mesure des travaux de démolition des bâtiments qui ne correspondent pas au paysage historique. L'amélioration générale du réseau de transports et l'installation complète du système d'infrastructures municipales sont également prises en compte, en l'adaptant au système de protection de la ville historique<sup>245</sup>.

Avec le démarrage des travaux de préparation des Jeux olympiques à partir de 2001, certains secteurs sauvegardés sont devenus des objectifs du gouvernement municipal pour mettre en œuvre la protection globale de la ville historique de Pékin. Le premier test de projet a porté sur le secteur sauvegardé de Nanchizi situé sur le côté est de la Cité interdite, qui fait partie de la ville impériale. Grâce à la présence au départ d'investissements de la municipalité de Pékin, les travaux d'aménagement et de construction ont été accélérés et pris en charge par l'arrondissement de Dongcheng et son bureau de la gestion de l'immobilier<sup>246</sup>.

Des bâtiments du secteur de Nanchizi qui avaient été destinés aux institutions administratives impériales sous la dynastie des Ming sont devenus des habitats populaires reconstruits en grande partie après 1917. Lors du démarrage du projet en 2002, la majorité du bâtiment était dans un état très délabré, notamment le temple Pudu, qui avait été occupé par une école et 168 ménages. Les enjeux d'aménagement se sont concentrés sur l'identification des patrimoines historiques et l'amélioration de la qualité du transport et de l'habitat, afin d'atteindre l'objectif de protection de l'intégralité du secteur sauvegardé. Cela s'est donc matérialisé par l'évaluation et la réhabilitation des bâtiments existants en prenant en compte leurs qualités architecturale et paysagère, en respectant l'ordonnancement et la

---

<sup>244</sup> Le mode de « microcirculation » s'est caractérisé par la réhabilitation ou la rénovation des secteurs sauvegardés à une micro échelle de la cour, effectuée en plusieurs phases de travaux réalisés dans le long terme.

<sup>245</sup> Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi zongti guihua* (2004-2020) [Schéma directeur de Pékin (2004-2020)], *op.cit.*

<sup>246</sup> Minmeng Beijing shiwei [China democratic league of Beijing], 2004, « Guanyu Beijing lishi wenhua baohuqu baohu yu gengxin de jianyi—Nanchizi shidian de qishi » [Revelation of Nanchizi pilot project], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 2, p. 117-118 ; Nanchizi gongcheng zhihuibu [Bureau des travaux de Nanchizi], 2004, « Nanchizi wenbaoqu xiushan gajian qianhou qingkuang jieshao » [Brief on the Nanchizi rebuilding situation of culture protection areas], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 2, p. 98-100.



structure des espaces urbains. Cependant la démolition et le remplacement de la plupart des bâtiments par de nouvelles maisons à cour carrée ont provoqué des débats nationaux et internationaux sur l'authenticité patrimoniale du secteur sauvegardé<sup>247</sup>.

Suite à l'achèvement des travaux du secteur sauvegardé de Nanchizi, le plan de protection globale de la ville historique a été mis en place à l'échelle de la municipalité de Pékin. Il est caractérisé par la diversité à la fois fonctionnelle et paysagère des objectifs d'aménagement. Ainsi, la qualité du paysage historique du quartier de Sanyanjing, destiné principalement aux militaires et aux habitants avant 1949, n'a pas été identifiée en raison de la présence de bâtiments anciens dégradés en grande partie reconstruits après 1976. Le quartier résidentiel de Baitasi, caractérisé par la présence de son monastère datant de dynastie des Qing, est caractérisé de son côté par des patrimoines historiques liés aux activités culturelles traditionnelles de foire commerciale. Tandis que le quartier de Yuhe est inscrit avant tout dans le plan de protection de la ville impériale de Pékin pour la restauration écologique de sa rivière historique. En ce qui concerne les deux quartiers de Qianmen et de Dashilar, qui avaient été considérés comme deux angles morts typiques, ils sont pourtant devenus des objectifs prioritaires de la municipalité de Pékin en raison de leur mixité associant résidences historiques et activités de commerce traditionnel<sup>248</sup>.

---

<sup>247</sup> Lin Nan, 2004, « Jianchi Shijian yu fazhan de guandian wei lishi jiequ baohu tanlu » [Insist on the views of practice and development and search for method of protecting historic street areas], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 2, p. 109-113 ; Wang Shiren, 2004, « Baohu lishi wenhua jiequ de jiazhi quxiang yuanze—jianyi Nanchizi baohu shidian gongcheng » [Discussion on protecting pilot project of Nanchizi], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 2, p. 105-108 ; Liu Xiaoshi, 2004, « Baohu siheyuan zhuzhai jiequ shi baohu Beijing lishi wenhua mingcheng de dangwu zhiji » [It's urgent affairs to protect street areas of quadrangles residence], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 2, p. 101-104 ; Wang Jun, 2004, « Beijing lishi wenhua mingcheng baohu de Shijian jiqi zhengming » [Pratique et le débat sur la protection de la ville historique de Pékin], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 5, p. 57-59.

<sup>248</sup> Ma Bingjian, 2005, « Dui Sanyanjing diqu baohu, gengxin, gaizao guihua de jidian yijian » [Opinions sur la protection, la renovation et la rehabilitation du quartier de Sanyanjing], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 4, p. 42-46 ; Ying Zhen, 2005, « Baitasi diqu baohu yu gengxin guihua yanjiu » [Étude sur la protection et la renovation du quartier de Baitasi], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 4, p. 47-51 ; Lin Nan, Wang Kui, 2005, « Beijing Yuhe beiduan chuantong fengmao xiufu » [Resaturation du paysage historique de la rivière Yu], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 4, p. 54-58 ; Jin Zhong, 2003, « Dui Qianmen lishi wenhua baohuqu zhengzhi yu fazhan de sikao » [Renovation and development of Qianmen historic cultural conservation district], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 5, p. 78-80 ; Lin Nan, 2004, « Dashilar diqu baohu, zhengzhi yu fazhan guihua jianjie » [Brief introduction of prospective, renovative and developmental plan in Dashilar district], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 1, p. 73-77.

### *La place du secteur de Qianmen dans la métropole pékinoise*

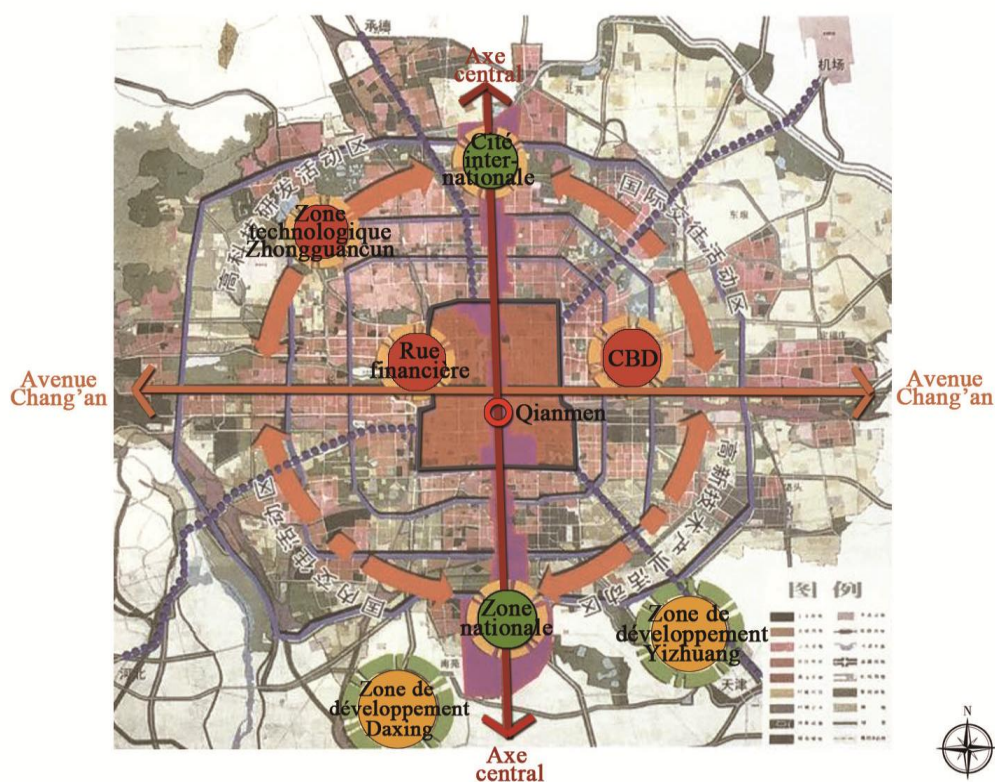
La transformation du quartier de Qianmen, situé du côté est de l'axe central historique, s'est inscrite en premier lieu dans le plan municipal d'aménagement de l'axe central de Pékin. L'objectif était de prolonger l'axe historique au 5<sup>e</sup> périphérique sur une longueur de 25 km qui est réparti en trois sections avec des polarités : l'« axe central historique (*chuantong zhongzhouxian*) », l'« axe central du nord (*bei zhongzhouxian*) » et l'« axe central du sud (*nan zhongzhouxian*) », faisant partie importante de la structure métropolitaine de Pékin. Cela s'est matérialisé par l'installation de la cité culturelle sportive internationale au nord, le développement des secteurs de la culture locale liée à la protection de la ville historique au centre, et la création de la zone nouvelle du développement de commerce national au sud<sup>249</sup>.

---

<sup>249</sup> Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2005, *Beijing zhongzhouxian chengshi sheji* [Urban design of the central axis in Beijing], *op.cit.*, p. 26-27 ; Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi zongti guihua (2004-2020)* [Schéma directeur de Pékin (2004-2020)], *op.cit.* ; Cao Yuejin, Liu Hong, 2003, « Beijing shiqu zhongdian quyu guihua yanjiu baogao » [Report on planning research into key areas in Beijing proper], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 4, p. 34-38.

## Carte 32 : La place de l'axe central dans la structure métropolitaine de Pékin en

2003



Source : Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2005, *Beijing zhongzhouxian chengshi sheji* [Urban design of the central axis in Beijing], Jixie gongye chubanshe [China Machine Press], p. 27.

Dès lors, la mise en place de l'axe central s'est appuyée sur le système des dix secteurs fonctionnels développés sur une superficie d'aménagement de 1,14 km<sup>2</sup>. Le « secteur des activités folkloriques (*minsu daguanyuan*) » de Qianmen est concerné surtout par le quartier commercial de Qianmen-Dashilar. L'enjeu d'aménagement s'est concentré sur la création d'espaces piétonniers confortables destinés au développement d'activités commerciales et touristiques<sup>250</sup>.

Il s'agit avant tout de créer un réseau de circulation prioritairement piétonnière et de transport en commun envisagée dans le cadre de protection globale de la ville historique de Pékin. Cela permet de maintenir la plupart des ruelles historiques, s'appuyant sur l'élargissement partiel des voies urbaines, afin d'assurer la continuité d'espaces historiques

<sup>250</sup> Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2005, *Beijing zhongzhouxian chengshi sheji* [Urban design of the central axis in Beijing], *op.cit.*, p. 41-43.

en termes à la fois paysager et morphologique. La renaturation partielle de la douve Qiansanmen prévue à long terme est également prise en compte dans la reconquête du paysage naturel avec l'aménagement des espaces publics au bord de l'eau<sup>251</sup>.

Ainsi, la transformation des quartiers de Qianmen et de Dashilar en « secteur dédié au tourisme et au commerce culturel (*wenhua liuyou shangyequ*) » s'est inscrite de manière prioritaire dans le plan municipal du développement de commerce de Pékin. Il porte sur la mise en valeur des ressources patrimoniales prioritairement à destination des touristes et des consommateurs nationaux et internationaux de classes supérieure et moyenne. L'enjeu d'aménagement du quartier de Qianmen se concentre en particulier sur le développement d'activités touristiques variées, en fonction de la planification des équipements culturels, des restaurants et des théâtres historiques. En ce qui concerne le développement du quartier de Dashilar, situé du côté ouest de l'axe central historique, il vise à créer des points de vente dans des ruelles commerciales piétonnes, avec l'objectif de souligner ses caractéristiques du commerce traditionnel<sup>252</sup>.

Enfin, le rôle important de la rue Qianmen est mis en évidence dans le renforcement des connexions spatiales entre les deux quartiers de Qianmen et de Dashilar côtés est et ouest. Il s'agit de maintenir la rue Qianmen en termes à la fois fonctionnel et paysager, au profit des piétons et des transports en commun. Le projet envisage également de créer des circuits touristiques qui sont organisés dans les rues commerçante piétonnières en lien avec des lieux touristiques, de monuments historiques et de boutiques de « marques *laozihao* »<sup>253</sup>.

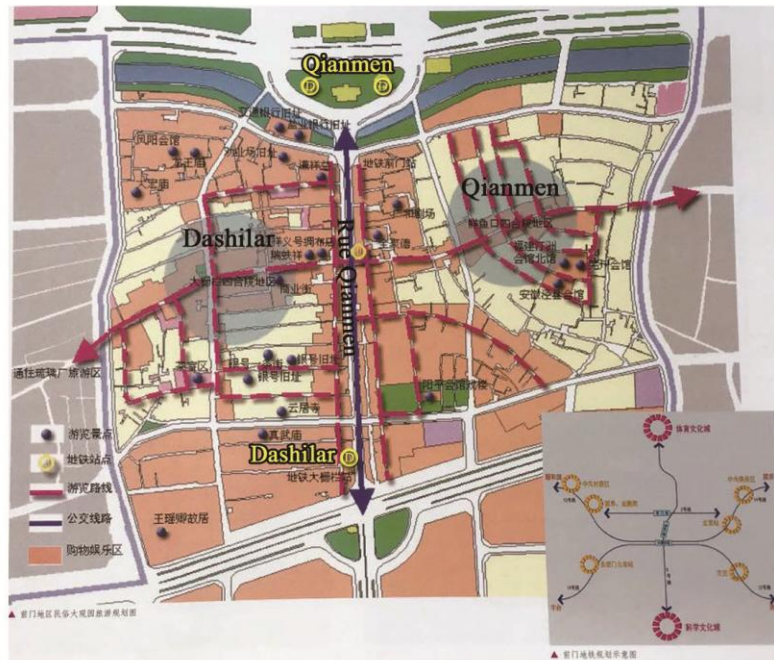
---

<sup>251</sup> Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2004, *Beijing lishi wenhua mingcheng Beijing huangcheng baohu guihua*, [Conservation Planning for the historic city of Beijing and imperial city of Beijing], *op.cit.*, p. 12-16, p. 30-32, p. 36-38 ; Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2005, *Beijing zhongzhouxian chengshi sheji* [Urban design of the central axis in Beijing], *op.cit.*, p. 38-43, p. 58-59.

<sup>252</sup> Beijingshi fazhan he gaige weiyuanhui [Commission municipale du développement et de la réforme de Pékin], 2007, « Beijingshi “shiwu” shiqi shangye fazhan guihua (2001-2005) » [Développement du commerce du X<sup>e</sup> plan quinquennal de la municipalité de Pékin (2005-2010)], [http://fgw.beijing.gov.cn/zwxw/ghjh/wngh/105sq/201912/t20191226\\_1495802.htm](http://fgw.beijing.gov.cn/zwxw/ghjh/wngh/105sq/201912/t20191226_1495802.htm), consulté le 04/05/2020 ; Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi zongti guihua* (2004-2020) [Schéma directeur de Pékin (2004-2020)], *op.cit.* ; Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2005, *Beijing zhongzhouxian chengshi sheji* [Urban design of the central axis in Beijing], *op.cit.*, p. 79-81, p. 96-98.

<sup>253</sup> Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2005, *Beijing zhongzhouxian chengshi sheji* [Urban design of the central axis in Beijing], *op.cit.*, p. 38-43, p. 79-81, p. 96-98.

**Carte 33 : Le plan touristique du secteur des activités folkloriques de Qianmen en 2003**



- |  |   |
|--|---|
| Lieu touristique                           | Station du métro développée (Qianmen) et proposée à développer (Dashilar) |
| Circuit touristique                        | Trajet de transport en commun   |
| Zone d'activités du commerce et de loisirs | Zone des maisons à cour carrée  |
| Zone verte                                 | Rivière et lac  |



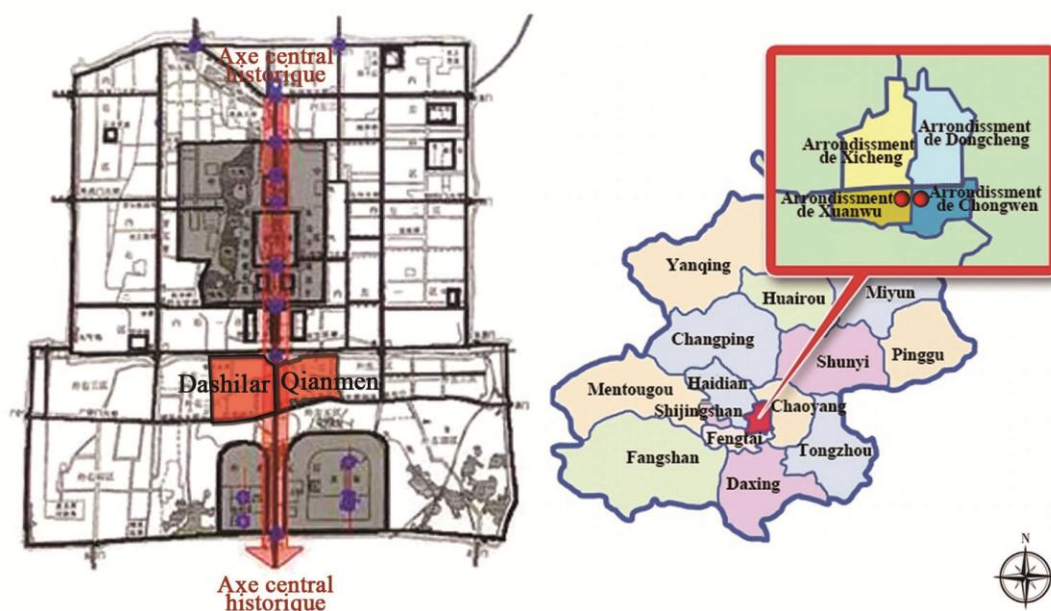
Source : Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2005, *Beijing zhongzhouxian chengshi sheji* [Urban design of the central axis in Beijing], Jixie gongye chubanshe [China Machine Press], p. 43.

Grâce aux enjeux d'aménagement adaptés au système global de la municipalité de Pékin, la transformation des quartiers de Qianmen et de Dashilar a été finalement accélérée et inscrite ainsi dans le plan des constructions majeures au niveau d'arrondissement<sup>254</sup>. Les deux projets d'aménagement ont démarré en 2003 et ils ont été pris en charge chacun de leur côté par les deux arrondissements de Chongwen et de Xuanwu, profitant de la mise en œuvre du « plan d'action des Jeux olympiques de Pékin (*Beijing aoyun xingdong jihua*) ». Cette transformation s'est caractérisée par la domination générale des autorités locales qui sont

<sup>254</sup> Jing Gui, 1997, « Qianmen diqu gaizao jiangxun baohu lishi wenhua jiequ yuanze jinxing » [Respect des principes de secteurs sauvegardés dans la rénovation du secteur de Qianmen], *Chengshi guihua tongxun* [Urban Planning Newsreport], n° 14, p. 2, p. 6 ; Zhao Changshan, 2004, « Beijing Dashilar diqu baohu zhengzhi yu fazhan guihua shishi zhanlue » [Implementary strategy of protection, renovation and development planning in Dashilar district], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 1, p. 78-81 ; Zhang Hai, 2004, *op.cit* ; Gan Jingzhong, 2004, « Dazao shoudu de jingpin chengqu—Xuanwu » [Développement d'espaces de haute qualité pour l'arrondissement de Xuanwu], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 4, p. 37-38.

intervenues dans tous les processus d'aménagement et de construction.

### Carte 34 : La localisation des secteurs de Qianmen et de Dashilar dans la ville historique de Pékin



Réalisation de la carte : Liu Lidan (2020).  
Fond de carte : Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2005, *Beijing zhongzhouxian chengshi sheji* [Urban design of the central axis in Beijing], Jixie gongye chubanshe [China Machine Press], p. 10.

L'étude préalable du développement de secteur de Dashilar a été prise en charge par une équipe d'aménagement de l'arrondissement de Xuanwu. L'ensemble de cette équipe a été réuni par le secrétariat du Parti, le chef d'arrondissement, les responsables de bureaux d'urbanisme et de l'immobilier, de commissions de culture et d'économie, avec la participation de spécialistes des monuments historiques et d'architectes-urbanistes invités. Ils sont intervenus dans l'élaboration des principes d'aménagement basée sur des enquêtes générales d'état des lieux portant sur l'architecture, les commerces et les infrastructures urbaines du secteur d'aménagement.

La commission municipale d'urbanisme de Pékin et le gouvernement d'arrondissement de Xuanwu ont pris la décision collective en août de 2002 de lancer un appel d'offre international. Ils ont finalement chargé l'agence d'architecture Zhuhe de Pékin d'élaborer la version définitive du « projet de protection, de rénovation et du développement du secteur de

Dashilar (*Dashilar diqu baohu zhengzhi ji fazhan xiangmu*) »<sup>255</sup>.

Ainsi, la compétition publique du « projet de protection, de rénovation et du développement du secteur de Qianmen (*Qianmen diqu baohu zhengzhi ji fazhan xiangmu*) » a été organisée au début de 2003 dans un cadre de coopération entre la commission municipale d'urbanisme de Pékin et le gouvernement d'arrondissement de Chongwen. Deux agences d'architecture étrangères, japonaise et nord-américaine, l'institut d'architecture et d'ingénierie de Pékin (nommé l'Université d'architecture de Pékin depuis 2013) et la société du design d'architecture de Jintian ont participé à ce concours. L'institut d'architecture et d'ingénierie de Pékin a été retenu par le gouvernement municipal de Pékin et le jury des spécialistes, grâce à sa conception caractérisée par la continuité de l'authenticité historique. L'essentiel des enjeux de ce projet s'est traduit dans la protection globale du secteur sauvegardé de Xianyukou, prenant ainsi en compte le développement d'activités commerciales en vue de renforcer la dynamique du secteur de Qianmen<sup>256</sup>.

---

<sup>255</sup> Zeng Zanrong, 2004, « Dashilar diqu baohu zhengzhi yu fazhan guihua fang'an bianzhi gongzuo huiyu » [Restrospection of working out the plan on protection, renovation and development planning in Dashilar district], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 1, p. 85-87 ; Zhao Changshan, 2004, *op.cit.*

<sup>256</sup> Pei Lide, 2007, « Qianmen diqu baohu zhengzhi yu fazhan guihua zhuanji yanjiu—xuyan » [Introduction à l'étude spéciale du projet de protection, de rénovation et du développement du secteur de Qianmen], *Jianzhu chuanguo* [ArchiCreation], n° 12, p. 30-33.

### Carte 35 : Le projet initial du secteur de Qianmen retenu en 2003



Source : Pei Lide, 2007, « Qianmen diqu baohu zhengzhi yu fazhan guihua zhuanji yanjiu—xuyan » [Introduction à l'étude spéciale du projet de protection, de rénovation et du développement du secteur de Qianmen], *Jianzhu chuanguo* [ArchiCreation], n° 12, p. 30-33.

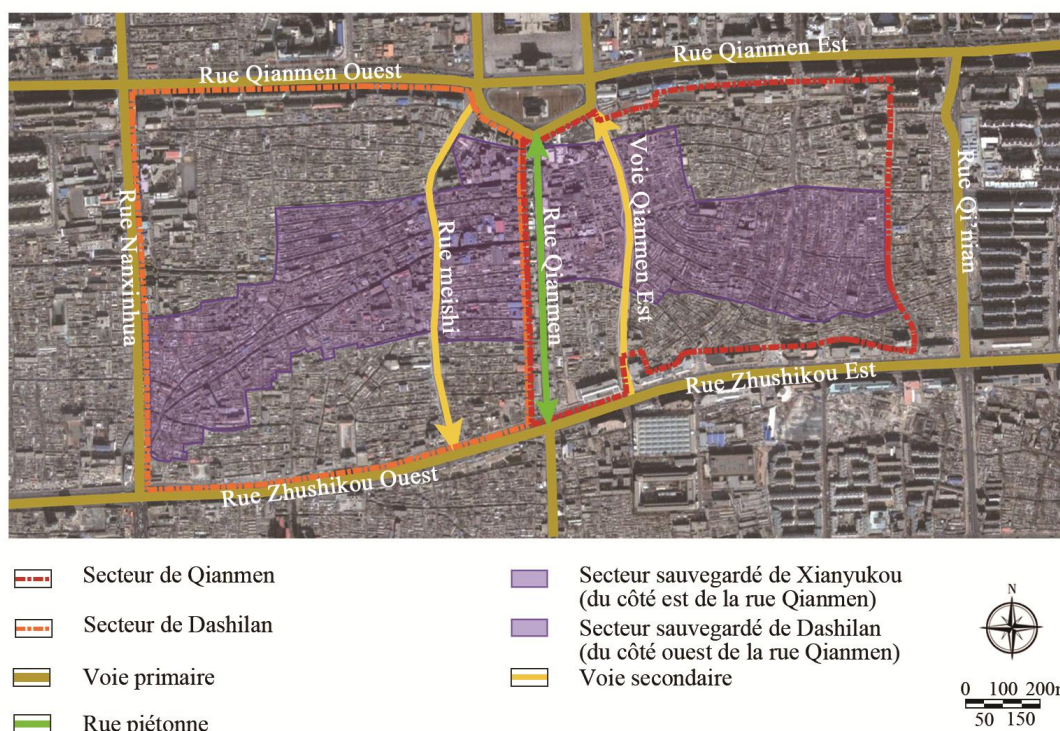
Suite à l'autorisation accordée par le gouvernement municipal de Pékin, les travaux d'aménagement et de construction sont pris en charge par des sociétés publiques de construction et du développement d'arrondissement. Il s'agit d'accélérer en priorité le développement des secteurs en partie situés à proximité des côtés est et ouest de l'axe central, basé sur la création d'un réseau de voies principales urbaines en lien avec la rénovation complète des infrastructures municipales.

Cela permet d'une part de relier les deux secteurs de Qianmen et de Dashilar, l'objectif étant de les inscrire dans le système global de transport urbain de Pékin. D'autre part, le réseau de rocade, mis en place avec la création de la rue piétonnière Qianmen, participe au développement des activités commerciales et touristiques. La réalisation en 2006 de deux « voies secondaires parallèles Qianmen Est (*Qianmen donglu*) et Qianmen Ouest (*Qianmen xilu*) » (l'élargissement de l'ancienne rue Meishi) a permis la piétonisation de la rue



Qianmen<sup>257</sup>.

### Carte 36 : La réalisation du réseau de transport urbain des secteurs de Qianmen et de Dashilar en 2006



Réalisation de la carte : Liu Lidan (2020).  
Fond de carte : Google Earth (l'image historique du 17/02/2007).

257 Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2002, *Beijing jiucheng 25pian lishi wenhua baohuqu baohu guihua* [Conservation planning of 25 historic areas in Beijing old city], *op.cit.*, p. 362-363 ; Mu Xiangchun, 2009, « Beijing Qianmen diqu daolu jiaotong shizheng jianshe yu lishi jiequ baohu de shijian ji sikao » [Practice and thinking about road traffic, municipal construction of Qianmen area and protection of historical blocks in Beijing], *Chengshi daoqiao yu fanghong* [Urban roads, Bridges&Flood control], n° 9, p. 1-5.

## Les enjeux de la transformation du secteur de Qianmen

### *L'identification et la hiérarchisation des patrimoines historiques*

Les enjeux de transformation du secteur de Qianmen ont porté sur l'identification puis la hiérarchisation des patrimoines historiques destinées au développement des activités commerciales et touristiques. Il s'est agi en premier lieu d'évaluer les ressources patrimoniales variées qui se concentrent sur des monuments historiques dont la liste a été établie, des « maisons à cour carrée répertoriées (*guapai baohu siheyuan*) », des « rues de commerce traditionnel (*chuantong shangjie*) », des boutiques de « marques *laozihao* », des bâtiments d'« association », des hôtels, des temples et des théâtres historiques. La plupart se trouvent dans le secteur sauvegardé de Xianyukou.

D'après une enquête de terrain menée en 2003 dans le cadre de l'élaboration du projet du secteur de Qianmen, l'essentiel de ses patrimoines historiques concerne<sup>258</sup> :

- Les 5 rues commerciales principales : la rue Qianmen, la rue Xianyukou, la rue Xixinglong, la rue Xidamochang, la rue Dongheyan (nommée après 1965 la rue Xiheyan). Ce sont les rues les plus dynamiques du secteur qui présentent des caractéristiques d'activités de commerce traditionnel de la ville historique de Pékin<sup>259</sup>.
- Les 64 ruelles traditionnelles et les 68 maisons à cour carrée répertoriées qui se trouvent en particulier le long des ruelles Roushi, Buxiangzi, Nan/Beixiaoshun, Dajiang, Defeng Ouest, Defeng Est, Changxiang I-V, Caochang I-IX, et Bingjiao, etc. Influencé par le cours de la rivière Sanli, les orientations variées est-ouest, nord-sud et courbes des ruelles en lien avec la planification des maisons de cour carrée font partie intégrante de l'authenticité du paysage historique du secteur de Qianmen. Cela a permis également que se développent spontanément et progressivement des lieux d'activité publique situés notamment aux croisements

---

<sup>258</sup> Ye Zurun, 2007, *op.cit* ; Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2002, *Beijing jiucheng 25pian lishi wenhua baohuqu baohu guihua* [Conservation planning of 25 historic areas in Beijing old city], *op.cit*, p. 359-361.

<sup>259</sup> Li Luqing, 2009, « Fanhua de Qianmen shangye jieshi » [Dynamique des rues de commerce du quartier de Qianmen], *Meili Qianmen (ed.)* [Charm of Qianmen], Tianjin daxue chubanshe [Tianjin University Press], p. 78-87.

des rues commerciales et résidentielles<sup>260</sup>.

- Les monuments historiques recensés à conserver : la « tour de la flèche » (Qianmen) au niveau national et la gare de Zhengyangmen Est (l'ancienne gare de Pékin), les bâtiments d'« association » Yangping et d'« association » Tingzhou de la province de Fujian au niveau municipal.
- Les 21 boutiques de « marques *laozihao* » dont en particulier les deux restaurants de canard rôti Quanjude et Bianyifang, la boutique Yueshengzhai, le salon de thé Qinglin, le bassin Xinghuayuan, deux premiers hôtels de Qianmen, etc. La plupart se trouve dans la rue Qianmen, la rue Xianyukou et la rue Xidamochang, remontant pour les plus anciennes à la dynastie des Ming. Certaines boutiques ont été modernisées au fur et à mesure, en maintenant les caractéristiques des produits en en même temps que la qualité de services<sup>261</sup>.
- Les 31 bâtiments d'« association », dont 29 ont été identifiés comme monuments historiques d'État et architectures remarquables situées dans les ruelles Xidamochang, Changxiang I-V, Caochang I-X, Bingjiao et Dajiang. En fait, il y avait 118 bâtiments d'« association » qui se sont développés pendant des centaines d'années entre la dynastie des Ming et la période de la République de Chine. Cependant, elles ont été en grande partie transformées progressivement en *dazayuan* (cours carrées fortement densifiées après 1950 et souvent anciennes et délabrées), avec l'objectif de maintenir la forme architecturale de la maison à cour carrée, tout en étant utilisées comme logements, écoles ou unités de travail<sup>262</sup>.
- Les 10 temples : le temple Guandi, le temple Fudechanlin, le temple Leiyinchan, le temple Huoshen, etc. Le développement des architectures religieuses ou de cérémonial s'est caractérisé par leur usage de sacrifice lié souvent à des activités de marché prenant place dans les rues commerciales. En fait, la grande partie des temples se trouve dans les ruelles fermées qui ont été construites par des résidents

---

<sup>260</sup> Wang Feng, Dai Xiaoyan, 2007, *op.cit* ; Wu Ning, 2007, *op.cit*.

<sup>261</sup> Li Luqing, 2007, « Qiantan Qianmen diqu zhuming laozihao » [The elderly famous brands in Qianmen area], *Jianzhu chuanguo* [ArchiCreation], n° 12, p. 77-81.

<sup>262</sup> Cui Jingyuan, Wang Ying, 2007, « Qianmen diqu huiguan lishi yu xianzhuang » [The history and today of the halls in Qianmen area], *Jianzhu chuanguo* [ArchiCreation], n° 12, p. 74-76 ; Qianmen jiedao difangzhi bianzuan bangongshi [Bureau de compilation des chroniques locales du quartier de Qianmen], 1997, *Qianmen jiedao jianzhi* [Chroniques locales du quartier de Qianmen], p. 337-341.

locaux, s'inscrivant en particulier dans la vie quotidienne des populations<sup>263</sup>.

- Les 2 théâtres : le théâtre Guanghe (l'ancien salon de thé sous la dynastie des Ming) et le théâtre Dazhong (l'ancien théâtre Tianleyuan). Les théâtres du secteur de Qianmen ont été édifiés durant les années de règne de Qianlong, qui avaient participé à la dynamique des activités de commerce. Cependant, la plupart a été démolie durant la période de la Révolution culturelle<sup>264</sup>.
- Les 9 végétaux historiques et 199 arbres à conserver. Ils illustrent en effet les principaux types de végétation de la ville historique de Pékin caractérisée par la présence d'espaces verts à l'intérieur de la ruelle fermée et de la maison à cour carrée.

---

<sup>263</sup> Xiong Wei, 2009, « Jiexiang lide gusimiao » [Les temples historiques dans deux quartiers de Qianmen et de Dashilar], in *Jianzhu chuangzuo* [ArchiCreation](eds), *op.cit.*, p. 166-169 ; Wei Ping, Yang Fuhai, 2007, « Qianmen diqu chuantong shangye jiexiang tedian tanxi » [Analysis of the traditional commercial lanes and streets in Qianmen area], *Jianzhu chuangzuo* [ArchiCreation], n° 12, p. 70-73.

<sup>264</sup> Yang Changcheng, 2009, « Qianmenwai de xiyuanzi » [Théâtres de quartiers de Qianmen et de Dashilar], *Meili Qianmen (ed.)* [Charm of Qianmen], Tianjin daxue chubanshe [Tianjin University Press], p. 150-157.



À partir de l'identification des patrimoines historiques, la hiérarchisation de leur traitement pouvait être mise en place en fonction des critères de protection du secteur sauvegardé de Xianyukou. Cela a permis de répartir le secteur en quatre catégories de zones de contrôle<sup>265</sup>:

- La « zone de protection essentielle du paysage historique (*lishi fengmao zhongdian baohuqu*) » correspond tout à fait à celle du secteur sauvegardé de Xianyukou. Elle est constituée de deux parties de la rue Xianyukou et de ruelles de Caochang III-X, en soulignant la protection de l'authenticité des patrimoines historiques en termes architectural et urbain.
- La « zone de contrôle du paysage historique (*lishi fengmao kongzhiqu*) » permet de protéger la part du secteur sauvegardé de Xianyukou qui n'est pas inscrite dans la zone de protection essentielle. Il faut respecter certaines mesures de la zone de la protection essentielle, tout en autorisant de manière cohérente des travaux de construction.
- La « zone de continuité du paysage historique (*chuangtong fengmao yanxuqu*) » est concernée par les patrimoines historiques situés à proximité du secteur sauvegardé de Xianyukou. Ils sont pris en compte à travers certains critères de contrôle de constructions, sous condition d'adaptation à la continuité de l'authenticité du paysage historique.
- La « zone d'harmonisation du paysage historique (*lishi fengmao xietiaoqu*) » se concentre sur les patrimoines historiques qui sont éloignées du secteur sauvegardé de Xianyukou. Grâce à la localisation au bord du secteur d'aménagement, l'autorisation de construire pouvait être accordée dans la mesure où l'harmonisation du paysage historique était prise en compte en termes de hauteur et de forme architecturale.

---

<sup>265</sup> Ye Zurun, 2007, *op.cit* ; Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2002, *Beijing jiucheng 25pian lishi wenhua baohuqu baohu guihua* [Conservation planning of 25 historic areas in Beijing old city], *op.cit*, p. 9-15.



architectures remarquables. Il faut respecter les mesures nécessaires pour la réhabilitation, la réparation ou la reconstruction autorisées, afin d'assurer l'authenticité en termes historique, artistique et paysager.

- Le type « d'architecture à réhabiliter (*baohu xiushanlei*) » est concerné par des architectures historiques ou modernes qui ne sont pas inscrites dans la liste des monuments historiques, mais présentant un niveau intéressant de qualité architecturale et paysagère. Il s'agit de suivre les mesures de traitement pour des monuments historiques, en autorisant des travaux de reconstruction, de restauration d'intérieur et d'amélioration de l'environnement public.
- Le « type d'architecture à maintenir (*baoliu zhengxiulei*) » : cela concerne surtout des architectures modernes et contemporaines présentant en même temps une bonne qualité matérielle et d'équipement. Mais il est nécessaire de réhabiliter les façades du bâtiment, afin de l'adapter à la continuité du paysage historique du secteur.
- Le « type d'architecture à rénover (*chaichu gengxinlei*) » concerne les bâtiments présentant des caractéristiques préoccupantes en termes fonctionnel et paysager. Il s'agit d'effectuer en quelque sorte une démolition-reconstruction, avec l'objectif de s'inscrire dans le système global du paysage historique.

### ***Le développement des activités commerciales et touristiques***

Le développement du commerce et du tourisme du secteur de Qianmen a porté sur la patrimonialisation des espaces publics et privés, basée sur la hiérarchisation de traitement des patrimoines historiques. Cela s'est matérialisé par le changement de l'utilisation du sol effectué sur l'ensemble du secteur en fonction des critères de contrôle des constructions<sup>267</sup> :

- La « zone de commerce du paysage historique (*chuantong fengmao shangyequ*) » s'est inscrite en grande partie dans les zones de contrôle et de continuité du paysage historique. L'enjeu de développement s'est traduit par la transformation d'un local

---

<sup>267</sup> Ye Zunrun, Bian Zhijie, Duan Lian, 2005, « Beijing Qianmen lishi wenhua jiequ baohu zhengzhi yu fazhan guihua » [Projet de protection, de rénovation et du développement du secteur de Qianmen], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 4, p. 33-41.



à l'usage mixte en secteur d'activités commerciales et touristiques concentrées sur les rues commerciales Qianmen et Xianyukou.

- La « zone de commerce général (*zonghe shangmaoqu*) » correspond aux zones de continuité et d'harmonisation du paysage historique, où il est envisagé de réaliser des travaux de rénovation autorisée. Il s'agit de créer des espaces de bureau, d'« association » et de service touristique qui se trouvent surtout à proximité de la rue Xiheyuan et de la ruelle Defeng Ouest.
- La « zone de commerce moderne (*xiandai shangyequ*) » est concernée par la zone d'harmonisation du paysage historique en grande partie hors du secteur d'aménagement de Qianmen qui permet de bénéficier de beaucoup moins de contraintes d'aménagement. Il s'agit donc de développer des architectures complexes pour accueillir des activités commerciales modernes à proximité de la rue Chashi.
- La « zone de la protection des maisons à cour carrée (*chuantong siheyuan baohuqu*) » est constituée de zones de la protection essentielle et de contrôle du paysage historique concentrées sur les ruelles Changxiang I-V et Caochang III-X. Davantage de contraintes d'aménagement sont imposées, en respectant des mesures de protection et de réhabilitation du secteur sauvegardé.
- La « zone d'habitation du paysage historique (*chuantong fengmao juzhuqu*) » est concernée par les zones de contrôle et de continuité du paysage historique. Cela permet d'effectuer la rénovation des logements anciens dégradés qui se trouvent dans les ruelles Haojing, Qingyun, Defeng Est et Zhong/Nanlucaoyuan.
- La « zone fonctionnelle associée (*peitao gongnengqu*) » correspond tout à fait à la zone de continuité du paysage historique qui est destinée à l'usage des écoles et des points d'arrêt d'infrastructures municipales installées à côté de la ruelle Tongle.



Suite à la mise en place d'un zonage partiel commercial et résidentiel, l'ensemble du secteur de Qianmen est dissocié en deux secteurs à développer de manière différente. Il s'agit de la création du secteur de Qianmen Ouest destiné à la zone de commerce du paysage historique qui est prise en charge par la « société publique de développement de l'immobilier Tianjie (*Tianjie zhiye fazhan youxian gongsi*) ». En ce qui concerne l'aménagement du secteur de Qianmen Est pris en charge par la « société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (*Daqianmen touzi jingying youxian gongsi*) », le mode de développement est caractérisé par la mixité des zones de commerces et d'habitation.

Situé à la proximité de l'axe central, le secteur de Qianmen Ouest est développé en tant qu'objectif prioritaire de la première phase des travaux de construction, en vue de l'ouverture de la rue piétonne Qianmen à la veille des Jeux olympiques de Pékin 2008. Il se trouve au sud de la tour de la flèche (Qianmen), au nord de la rue Zhushikou Est, à l'est de la rue Zhubaoshi (comprenant le côté d'ouest de la rue Qianmen) et à l'ouest de la voie Qianmen Est, représentant une superficie totale du foncier de 22,4 ha. L'enjeu porte sur la concentration des activités de commerce et du tourisme, afin de souligner la place de la rue Qianmen dans l'axe central de la capitale historique mondiale<sup>268</sup>.

---

<sup>268</sup> Ye Zurun, 2007, *op.cit.*

Carte 40 : Le projet initial des secteurs de Qianmen Ouest et de Qianmen Est en 2003



Réalisation de la carte : Liu Lidan (2020).

Fond de carte : Ye Zurun, 2007, « Qianmen diqu baohu zhengzhi yu fazhan guihua » [Protection, rehabilitation and development planning of Qianmen area], *Jianzhu chuangzuo* [ArchiCreation], n° 12, p. 34-55.

La rue Qianmen, nommée la « rue du Ciel (*tianjie*) », représente la « première rue de la porte d'État (*guomen diyijie*) », participant de manière prioritaire à la stratégie de relance commerciale du secteur de Qianmen Ouest. Il s'agit principalement de développer des boutiques de « marques *laozihao* » en intégrant la dynamique du commerce moderne. De plus, la planification de restaurants, d'« associations », d'hôtels et de théâtres est effectuée au fur et à mesure de l'ouverture des rues et ruelles résidentielles, en lien avec le développement des principales rues commerciales.

La transformation de la rue Qianmen a représenté également une étape essentielle dans la création du secteur piéton destiné aux activités touristiques modernes. Il a été envisagé d'intégrer la structure des rues et ruelles historiques Xianyukou, Roushi, Buxiangzi et Dajiang dans le réseau de la circulation piétonne, en les reliant par des espaces commerciaux souterrains. Par ailleurs, le développement des espaces publics est pris en compte dans la mise en œuvre de la patrimonialisation, en vue de la continuation des activités culturelles spécifiques et quotidiennes.

Suite à l'accélération de la préparation des Jeux olympiques de Pékin, les travaux d'aménagement et de construction de la rue Qianmen ont été menés entre 2006 et 2008. Néanmoins, la mise en œuvre de ce projet a rencontré des difficultés, en raison de l'intervention complexe des acteurs publics et privés. Cela est dû à la confrontation entre la domination globale de la société publique attachée à l'arrondissement de Chongwen et la participation limitée du promoteur immobilier privé<sup>269</sup>.

Cela s'est traduit en premier lieu par l'élaboration de son projet initial qui a été modifié une trentaine de fois en 4 ans et validé finalement par la municipalité en 2007. Lors de la première version proposée par l'institut d'architecture et d'ingénierie de Pékin, le principe de démolition-reconstruction dans le style des dynasties Ming et Qing proposé pour l'ensemble de la rue Qianmen n'a pas été pourtant accepté. Le gouvernement d'arrondissement de Chongwen a chargé l'architecte et le spécialiste des monuments historiques Wang Shiren de la modifier dans le but d'assurer l'authenticité du paysage historique et de prendre en compte en même temps l'intégration des activités de commerce moderne<sup>270</sup>.

Des modifications du projet se sont traduites avant tout par la rénovation partielle en fonction de la hiérarchisation de traitement des architectures historiques classées en quatre catégories. Deux monuments historiques recensés (la boutique Yueshengzhai et la librairie Xinhua) sont à conserver avec les sept lieux historiques caractérisés par leur qualité patrimoniale architecturale et culturelle. En ce qui concerne les locaux commerciaux qui ont été construits après 1990, ils sont classés en deux types de réhabilitation de façade en

---

<sup>269</sup> Liu Lidan, 2015, *op.cit.*, p. 89-127.

<sup>270</sup> Wang Shiren, 2010, *op.cit.*

fonction de leur style architectural : l'un portant sur des bâtiments modernes (par exemple le grand magasin Yilong, la boutique de fourrure Aoni'er, la China Construction Bank, etc.), et l'autre sur des bâtiments au style d'architecture historique (par exemple, le restaurant de canard rôti Quanjude, la pharmacie Changchuntang, la librairie de Chine, etc.). Le reste est concerné par la mise en œuvre de la démolition-reconstruction, représentant 48 % de l'ensemble d'architectures existantes. Cela se concentre sur des bâtiments en état de délabrement et ayant en même temps une préoccupation de qualité patrimoniale culturelle<sup>271</sup>.

De plus, en réponse à l'harmonisation du paysage urbain, l'adaptation en façade et structure est dès lors orientée vers le style architectural du début de la période de la République de Chine. En effet, des archives photographiques prises en 1957 et conservées par la commission municipale d'urbanisme de Pékin ont permis de reconstituer le paysage historique de la rue Qianmen et de ses boutiques de commerce qui existaient entre les années 1920 et 1930. Le projet initial modifié de la rue Qianmen a été accepté par l'« équipe de la protection et de la rénovation du paysage de la ville historique de Pékin (*Beijing jiucheng fengmao baohu yu weifang gaizao zhuanjia guwen xiaozu*) » composée de neuf spécialistes et finalement adoptée en 2006 par la commission municipale d'urbanisme de Pékin<sup>272</sup>.

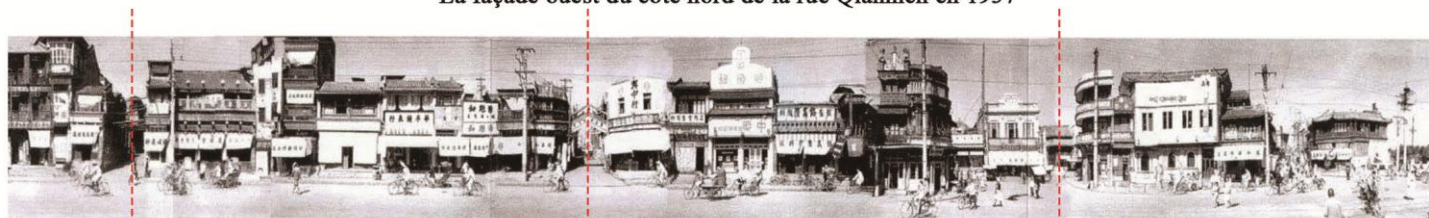
---

<sup>271</sup> Wen Aiping, 2009, « Beijing Qianmen dajie quanmian zhengzhi fang'an chutai shimo » [Processus d'élaboration du projet d'aménagement de la rue Qianmen de Pékin], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 6, p. 85-86.

<sup>272</sup> Wen Aiping, 2009, *op.cit.*

### Planche 3 : L'évolution de la façade ouest du côté nord de la rue Qianmen avant la rénovation entre 1957 et 2005

La façade ouest du côté nord de la rue Qianmen en 1957



Ruelle Qianshi

Ruelle Langfang II

Ruelle Langfang I

La façade ouest du côté nord de la rue Qianmen au début des années 2000



Ruelle Qianshi

Ruelle Langfang II

Ruelle Langfang I

Pailou de la  
porte Zhengyang

La façade ouest du côté nord de la rue Qianmen dans le projet initial en 2005



Ruelle Qianshi

Ruelle Langfang II

Ruelle Langfang I

Pailou de la  
porte Zhengyang

Source : Ye Zurun, 2007, « Qianmen diqu baohu zhengzhi yu fazhan guihua » [Protection, rehabilitation and development planning of Qianmen area], *Jianzhu chuangzuo* [ArchiCreation], n° 12, p. 34-55.

Néanmoins, lors de la mise en œuvre, la société à responsabilité limitée du développement de l'immobilier commercial Soho Chine a participé aux opérations immobilières avec des investissements privés. Influencée par les conceptions d'architectes étrangers invités par Soho Chine, la planification de la rue Qianmen adaptée aux priorités du développement de commerce moderne a fait débat. Les deux groupes d'architectes-urbanistes chinois et étrangers sont enfin parvenus à trouver un compromis avec l'intervention de la commission municipale d'urbanisme de Pékin. Il s'est agi de répartir l'ensemble de la façade de la rue Qianmen en trois parties, illustrant le style traditionnel chinois ou pékinois du côté nord, le style moderne occidental en intégrant des éléments de décoration chinoise du côté sud, ainsi que le style architectural de transition mixte au milieu<sup>273</sup>.

#### **Photographie 8 : Les travaux de construction de la rue Qianmen en 2007**



Source : Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2009, *Beijing jiucheng baohu xiushan zhengzhi gongcheng—Qianmen dajie xiushan zhengzhi gongcheng* [Projet de protection, de réhabilitation et de rénovation de la ville historique de Pékin—le projet d'aménagement de la rue Qianmen].

<sup>273</sup> Liu Lidán, 2015, *op.cit.*, p. 112-122 ; Entretien effectué le 29 mars 2017 lors des enquêtes sur terrain, auprès de la responsable du projet d'aménagement du secteur de Qianmen de l'institut d'architecture et d'ingénierie de Pékin (l'architecte-urbaniste Ye Zurun) ; Entretien effectué le 30 mars 2015 lors des enquêtes sur terrain, auprès du chef du projet d'aménagement du secteur de Qianmen de l'institut d'architecture et d'ingénierie de Pékin (l'architecte-urbaniste Duan Lian) ; Wang Shiren, 2010, *op.cit.*



**Planche 4 : La façade de la rue Qianmen répartie en trois parts après la rénovation en 2015**

Le style traditionnel chinois ou pékinois du côté nord de la rue Qianmen



A



B

Le style architectural de transition mixte au milieu de la rue Qianmen



C



D

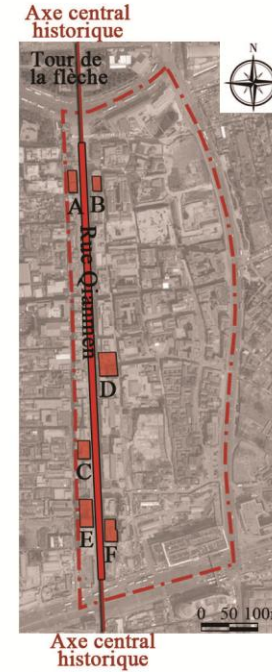
Le style moderne occidental du côté sud de la rue Qianmen



E



F



Source : Liu Lidan, mars 2015.  
Fond de carte : Google Earth (l'image historique du 13/04/2015).

Grâce à l'accélération de la construction à partir de 2007, la rue Qianmen a été ouverte le 7 août 2008 avec 13 boutiques de « marques *laozihao* ». Il s'agissait pourtant d'« ouvrir la rue avec la fermeture du marché (*kaijie bu kaishi*) », et la domination des espaces patrimonialisés. D'une part, cela s'est traduit par la conservation des 9 monuments et lieux historiques, la réhabilitation de façade pour 41 boutiques de commerce traditionnel, la reconstruction des 52 architectures historiques. Tandis qu'il n'y a que 14 bâtiments modernes qui ont été construits à la fin (au côté sud) de la rue Qianmen. Les installations d'éclairage public et de mobilier urbain se sont également conformées au style architectural, en intégrant des éléments de décoration impériale chinoise ou traditionnelle pékinoise<sup>274</sup>.

D'autre part, le système piétonnier de la rue Qianmen a été créé sur une largeur de 21 m en regroupant les symboles des transports impérial et moderne. Cela s'est matérialisé d'abord par la reconstitution du « passage de l'empereur (*yudao*) » sur une largeur d'environ 3 m au milieu. Les deux lignes de trame ont été installées ensuite des côtés est et ouest du passage impérial. Enfin, l'élargissement des espaces piétonniers a été réalisé en bordure de la rue Qianmen, destinés en priorité à l'accès à la zone de commerce<sup>275</sup>.

---

<sup>274</sup> Liu Lidan, 2015, *op.cit.*, p. 123-127 ; Zhou Shangyi, Wu Liping, Yuan Weichao, 2010, « Jingguan biao zheng quan li yu difang wenhua yang de guanxi—yi Beijing Qianmen-Dashilar shangyequ jingguan gaizao wei li » [The relation of landscape representation power and local culture succession—a case study of landscape changing in an old commercial district of Beijing], *Renwen dili* [Human Geography], vol. 25, n° 5, p. 1-5 ; Jing Dong, 2008, « Qianmen dajie Zhengyi jihe » [Débat sur le développement urbain de la rue Qianmen], *Zhongguo shangmao* [China Business & Trade], n° 11, p. 76-78.

<sup>275</sup> Entretien effectué le 30 mars 2015 lors des enquêtes sur terrain, auprès du chef du projet d'aménagement du secteur de Qianmen de l'institut d'architecture et d'ingénierie de Pékin (l'architecte-urbaniste Duan Lian) ; Mu Xiangchun, 2009, « Beijing Qianmen diqu jianshe yu baohu de shijian ji sikao » [Practice and thinking about protection and construction of Qianmen area in Beijing], *Gongcheng jianshe yu sheji* [Construction & Design for Project-], n° 5, p. 9-15 ; Gao Xiaohong, 2009, *op.cit.*

## Planche 5 : Le paysage urbain de la rue Qianmen avant/après la rénovation



En haut : La rue Qianmen en 2006, avant les travaux de rénovation.

En bas : La rue piétonne Qianmen en 2008, à la veille de l'ouverture des Jeux olympiques de Pékin.

Source : Ye Zurun, 2007, « Qianmen diqu baohu zhengzhi yu fazhan guihua » [Protection, rehabilitation and development planning of Qianmen area], *Jianzhu chuangzuo* [ArchiCreation], n° 12, p. 34-55 ; Ding Lei, 2016, « Qianmen dajie ji dongpian baohu zhengzhi xiangmu fengmao de yanjiu » [Study on Qianmen and east film protection and renovation project style], mémoire en architecture et génie civil, Université d'architecture de Pékin, sous la co-direction de Hu Xuesong et de Xue Feng, p. 59.

Cela a posé cependant le problème de la mise en place de la commercialisation également dans un cadre de coopération public-privé, visant à la concentration des boutiques des plus grandes marques locales et internationales. En effet, lors de l'ouverture complète du marché de la rue Qianmen le 28 septembre 2009, les boutiques de « marques *laozihao* » en grande partie ne sont plus demeurées en raison de l'augmentation sensible du prix du loyer. Tandis que certaines boutiques de « marques *laozihao* » sélectionnées sont revenues en bénéficiant des soutiens politique et financier du gouvernement local, grâce à leur qualité architecturale et commerciale qui constitue une part importante de la patrimonialisation du secteur de Qianmen<sup>276</sup>.

Ainsi, l'absence des boutiques de grandes marques internationales (Appel, Dior, Louis Vuitton, Prada, etc.) a révélé les difficultés de l'adaptation à l'harmonisation paysagère de la rue Qianmen. Les objectifs de commercialisation ont donc été orientés vers des marques de produits courants nationaux et internationaux qui ne se sont pas parfaitement accordés à la qualité des espaces patrimonialisés de la rue Qianmen, posant des difficultés relatives aux nouvelles pratiques des espaces commerciaux<sup>277</sup>. Influencé par des travaux effectués dans le secteur de Qianmen Ouest, la situation se complique encore davantage pour la transformation du secteur de Qianmen Est caractérisée par la création de la mixité à la fois fonctionnelle et sociale dans son projet initial. La transformation urbaine de ce secteur constitue notre cas d'étude central.

---

<sup>276</sup> Lai Qin, 2008, « “Laozihao” yu aoyun shangji » [“Old famous brand” and olympic business opportunity], *Touzi Beijing* [Invest Beijing], n° 3, p. 79-81; Yuan Jiafang, Wang Zhenjiang, 2008, « “Laozihao”—chengshi de wenhua dibiao » [“Old famous brand”—city cultural landmark], *Beijing GuanCha* [Beijing Observation], n° 1, p. 22-27 ; L'arrondissement de Chongwen a accordé en 2007 « le financement spécial destiné au développement de marques *laozihao* de Qianmen (*Qianmen laozihao fazhan zhuanxiang zijin*) » pour un investissement annuel de 10 millions Yuan consacré aux activités de la commercialisation et de la communication de marques *laozihao*.

<sup>277</sup> Liu Lidan, 2015, *op.cit.*, p. 128-148.

**Planche 6 : Les espaces patrimonialisés de la rue piétonne Qianmen en 2015**



Le café Strabucks installé au début (au côté nord) de la rue piétonne Qianmen est devenu avec ses espaces ouverts commerciaux un lieu touristique patrimonial.

Le départ de marques *laozihao* et l'absence de marques mondiales de luxe posent le problème de l'implantation des boutiques de commerce adaptée à la qualité des espaces patrimonialisés de la rue piétonne Qianmen.



Il manque du développement des espaces publics, comme connexions spatiales, situés entre la rue piétonne Qianmen et des ruelles secondaires commerciales.

À gauche : Ruelle Langfang I.  
À droite : Ruelle du temple Qiantai.



Source : Liu Lidan, mars 2015.

## **Chapitre 5**

### **La première phase de la transformation du secteur de Qianmen Est (2006-2013)**

L'essentiel du secteur de Qianmen Est à l'usage principal d'habitation était caractérisé par l'homogénéité des pratiques spatiales en termes à la fois fonctionnels et sociaux. Elle a été radicalement transformée au fur et à mesure de la mise en place des enjeux de la transformation. Il s'agissait de réaliser d'une manière privilégiée un aménagement initial du foncier à l'échelle du secteur, en prenant en compte l'installation globale du réseau de transport. La création d'une forme de mixité fonctionnelle associant des activités résidentielles, touristiques et commerciales est également mise en évidence par la recomposition morphologique.

La première phase d'aménagement et de construction a été mise en œuvre sous la maîtrise publique, et s'est traduite par le relogement définitif de populations locales accompagnée du maintien temporaire des bâtiments vides. Suite à la demande du gouvernement municipal concernant l'accélération de la construction du secteur de Qianmen Ouest, les travaux d'aménagement du secteur de Qianmen Est ont été ralentis à partir de la fin de l'année de 2006. Les travaux de la réhabilitation ont été effectués sur une partie des bâtiments vides du secteur de Qianmen Est à l'occasion de la préparation des Jeux olympiques de Pékin, avec l'objectif de l'amélioration de l'environnement public. Il restait cependant un grand nombre de bâtiments vides dont la dégradation s'est aggravée avec une interruption des travaux de l'aménagement et de la construction du secteur de Qianmen Est pour une durée de 4 ans entre 2010 et 2013.

## **La création de la mixité fonctionnelle et paysagère**

### ***L'homogénéité des pratiques spatiales***

Le secteur du Qianmen Est se trouve au sud de la rue Qianmen Est, au nord de la rue Chashi, à l'est de la voie Qianmen Est et à l'ouest de la rue Xinge, comptant une superficie du sol de 58,6 ha. À la différence des activités de commerce traditionnel concentrées à l'ouest de la voie Qianmen Est (l'ancienne ruelle Changxiang I), qui étaient destinées à la population pékinoise ou chinoise, l'essentiel du secteur de Qianmen Est était un secteur principalement à usage résidentiel. Il accueillait 14 173 ménages qui cohabitaient en 2004 avec 279 entreprises locales. La surface du bâtiment résidentiel atteignait 271 150 m<sup>2</sup>, correspondant à environ 65 % de la totalité de surface du bâtiment du secteur<sup>278</sup>.

Il y avait également de petits commerces qui répondaient parfaitement aux besoins quotidiens des habitants du quartier. Ils se sont développés entre 1950 et 1990 sous forme de magasins d'État ou de marchés temporaires concentrés en grande partie dans les rues commerciales Xidamochang et Xixinglong et les ruelles résidentielles Bingjiao, Beilucaoyuan et Xuejiawan. Suite à l'ouverture du grand centre commercial moderne à la fin des années 1990 appelé « New World (*Xin Shijie*) », la plupart de petits commerces n'était pas le plus fréquenté mais leur dynamisme se maintenait grâce à des prix moins élevés.

---

<sup>278</sup> Pan Shan, 2012, « Jiyu leixingxue fangfa de Qianmen siheyuan baohu yu gengxin » [Preservation and renewal of Qianmen siheyuan based on typology method], mémoire en architecture et génie civil, Université d'architecture de Pékin, sous la co-direction de Hu Xuesong et de Du Zhijie, p. 14.

## Planche 7 : Un quartier populaire à l'usage principal d'habitation en 2002



En haut : Le paysage urbain des ruelles résidentielles et des maisons à cour carrée (Ruelle Beilucaoyuan).  
En bas : Les petits commerces concentrés dans la rue commerciale Xidamochang (Tabac, photocopie, hôtel, etc.).

Source : Ye Jinzhong, 2002.

En tant qu'un secteur résidentiel représentatif de l'habitat traditionnel de la ville historique de Pékin, il était caractérisé par l'homogénéité des pratiques résidentielles liée à la complexité de la propriété des bâtiments. Au début du développement du secteur, des acquisitions foncières ont été effectuées par des commerçants locaux ou des fonctionnaires chinois pour construire en grande partie leurs maisons destinées depuis des années à la résidence principale et/ou à la location. Il y a eu ainsi certaines des cours les plus anciennes à



usage commercial qui ont été transformées pendant les années 1950 en lieux d'habitation. Par rapport aux grandes cours situées au nord de la ville historique, la taille des cours du secteur était souvent petite ou moyenne, comptant une superficie de foncier entre 100 et 400 m<sup>2</sup>.

Suite à la mise en place de la politique de nationalisation en 1958, la part des bâtiments privés destinés à la location a été « définitivement<sup>279</sup> » inscrite dans les statuts de propriété publique. Ainsi, le reste des bâtiments privés à usage principal de résidence a été administré par l'État lors de la Révolution culturelle. Grâce à la « politique relative au droit de disposition des bâtiments privés (*sifang tengtui zhengce*) », ceux qui étaient à usage principal de résidence sont progressivement revenus à leurs propriétaires à partir des années 1980. Il s'agissait cependant de « bâtiments privés loués à des locataires publics (*daihu fanhuan*) » qui ont en partie déménagé suite au démarrage des travaux de relogement définitif en 2006. Il y avait également plusieurs propriétaires privés qui ont vendu leurs bâtiments à l'État à un prix faible en raison de leurs contraintes financières ou politiques durant des années 1960 et 1980.

En conséquence, il y avait en 1992 sur l'ensemble du quartier administratif de Qianmen 336 200 m<sup>2</sup> de « bâtiments publics (*zhiguan gongfang*) » et 227 900 m<sup>2</sup> de « bâtiments d'unités du travail (*danwei ziguangfang*) ». L'essentiel était destiné à la résidence principale et distribué depuis 1958 par l'État pour installer un grand nombre d'employés des institutions publiques ou des ouvriers d'unités du travail. Il y avait également une petite partie transformée en hôtel au fur et à mesure des réformes économiques en 1980. En ce qui concerne les bâtiments privés à usage principal d'habitation, leur part a été considérablement réduite à 19,7 %, pour une surface totale de 138 300 m<sup>2</sup><sup>280</sup>. Cependant, ils étaient disséminés dans l'ensemble du secteur entre les bâtiments publics et les unités du travail, où des pratiques spatiales se sont organisées sous deux formes principales : la « cour complète privée (*sifang zhengyuan*) » et la « cour mixte publique (*gongfang zayuan*) ».

Grâce à l'intégralité des droits de propriété, la forme de la cour complète privée a

---

<sup>279</sup> Il s'agit de posséder des certificats de propriété par l'État pour la part des bâtiments privés nommées dans le statut des propriétés publiques, mais qui n'ont jamais eu une opération juridique pour la transformation de propriété privée de l'immobilier. On les appelle aujourd'hui *jingzufang*.

<sup>280</sup> Qianmen jiedao difangzhi bianzuan bangongshi [Bureau de compilation des chroniques locales du quartier de Qianmen], 1997, *Qianmen jiedao jianzhi* [Chroniques locales du quartier de Qianmen], p. 54.

permis de préserver la structure principale des espaces de l'habitation traditionnelle, en favorisant l'indépendance des activités de la vie quotidienne. Elle était utilisée par les membres du ménage comme une maison individuelle à un seul étage, constituée de 6 à 21 petites pièces en fonction de la superficie du foncier. La disposition des pièces et leur fonction caractérisées par le système hiérarchique familiale a été simplifiées depuis des années avec la réduction de la taille de ménage. Cela s'est traduit pour l'essentiel dans l'usage des bâtiments principaux en chambre, salle de séjour, salle d'étude, cuisine et pièce de stockage. Cela s'est traduit également par la transformation des pièces secondaires en toilette et/ou en salle de bain adaptée à la manière d'une habitation moderne. En ce qui concerne les espaces ouverts au centre de la cour, ils ont été souvent utilisés comme lieu de communication partagé par l'ensemble de la famille<sup>281</sup>.

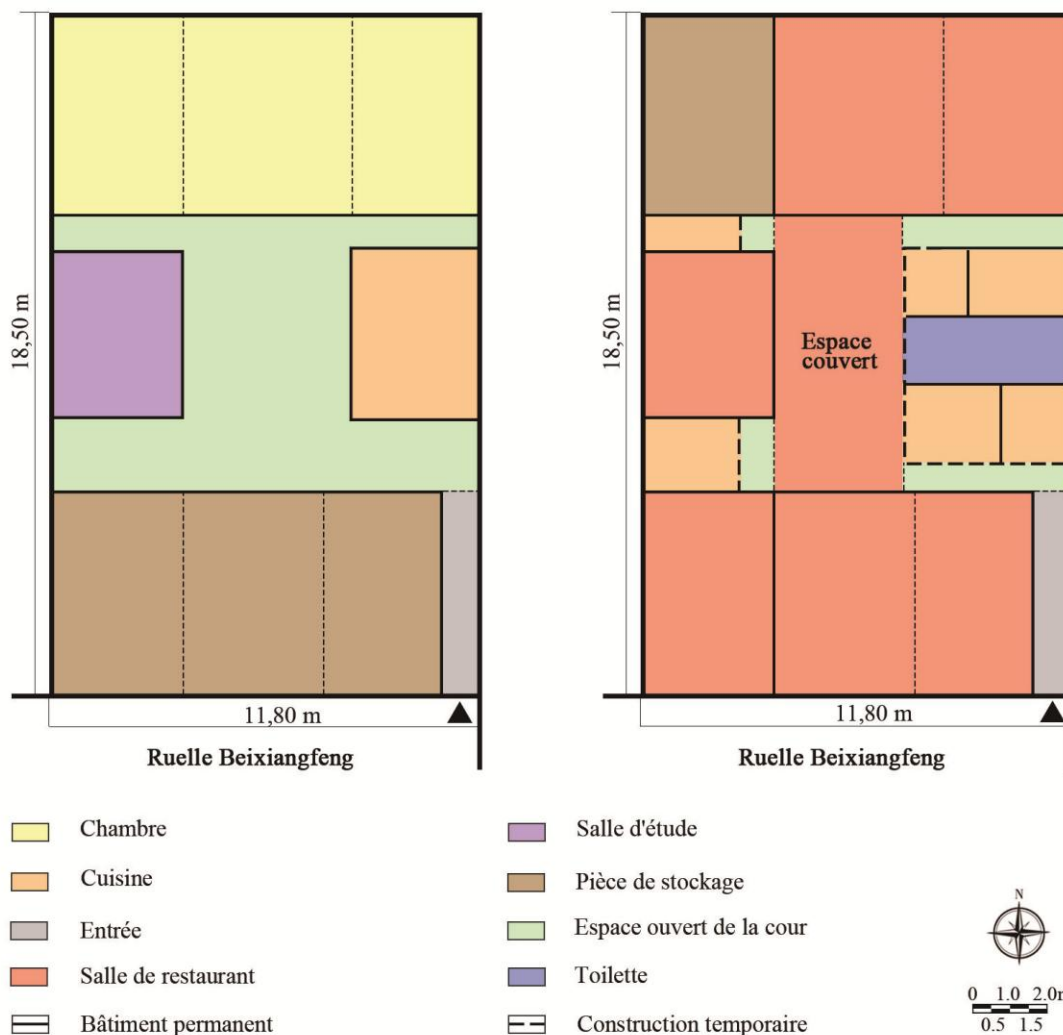
Il y avait très peu de cours complètes privées qui ont été transformées par leurs propriétaires en espaces commerciaux, bénéficiant des politiques de l'État d'ouverture et de croissance économiques du début des années 1990. Par exemple, le restaurant de canard rôti Li Qun a été créé en 1995, tirant parti d'une cour d'habitation constituée de 18 pièces construites sur un foncier d'une superficie de 221 m<sup>2</sup>. L'enjeu de sa transformation s'est traduit par l'intégration de la fabrication traditionnelle de canard rôti pékinois dans la forme historique de l'architecture pékinoise. Au fur et à mesure de son développement, la plus grande part de sa clientèle qui était constituée des habitants locaux du secteur s'est progressivement déplacée vers les touristes chinois et étrangers<sup>282</sup>.

---

<sup>281</sup> Entretiens qualitatifs menés, au cours d'enquêtes de terrain réalisées en 2017, auprès des 11 ménages restés dans des cours complètement privées.

<sup>282</sup> Entretiens qualitatifs effectués le 19 novembre, le 22 novembre et le 29 novembre 2017, auprès de l'ancien responsable et de la responsable actuelle du restaurant de canard rôti Li Qun situé dans la cour n° 11 de la ruelle Beixiangfeng du secteur de Qianmen Est.

**Carte 41 : Une cour complète privée du secteur de Qianmen Est transformée en restaurant en 2017**



À gauche : Cour d'habitation traditionnelle (1986-1994).

À droite : Cour d'habitation traditionnelle transformée en restaurant (depuis 1995).

Réalisation de la carte : Liu Lidan (2020).

Source : Entretiens qualitatifs effectués le 19 novembre, le 22 novembre et le 29 novembre 2017, auprès de l'ancien responsable et de la responsable actuelle du restaurant de canard rôti Li Qun situé dans la cour n° 11 de la ruelle Beixiangfeng du secteur de Qianmen Est.

**Planche 8 : Le restaurant de canard rôti sous forme de la cour traditionnelle entre 2002 et 2017**



Le restaurant de canard rôti Li Qun située à l'entrée de la ruelle Beixiangfeng.

Source : Ye Jinzhong, 2002.



En haut : La fabrication traditionnelle de canard rôti pékinois.

En bas : Les salles couvertes du restaurant sous forme d'architecture traditionnelle pékinoise.

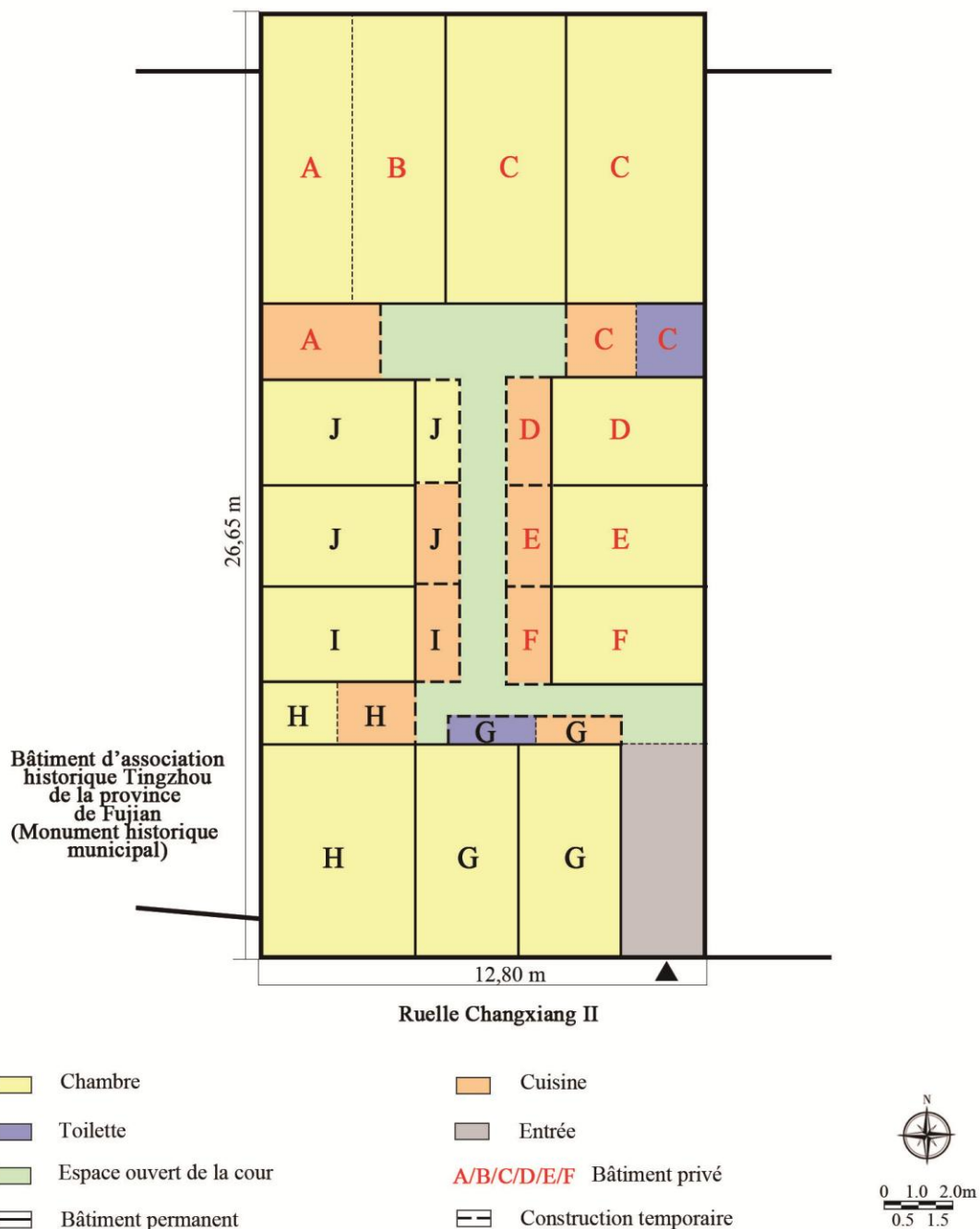
Source : Liu Lidan, novembre 2017.

En ce qui concerne la forme de la cour mixte publique, elle était constituée essentiellement de bâtiments publics et/ou d'unités de travail, mélangeant parfois des bâtiments privés. Il s'agissait pour l'État de mettre à disposition des ménages une ou deux pièces afin de répondre à la pénurie de surfaces habitables. Cela s'est traduit par des modifications partielles de la structure principale de la cour traditionnelle, et par le partage des chambres principales entre plusieurs générations de ménages. Il y avait également beaucoup de constructions temporaires à usage principal de cuisine individuelle, qui tiraient essentiellement parti des espaces ouverts de la cour. Tandis que l'absence de toilettes et de salle de bains, qui étaient alors publiques et installées dans la ruelle résidentielle voire à l'extérieur du secteur, posait des problèmes d'usage quotidien pour la plupart des habitants locaux. Ainsi, les contraintes de disposition spatiale ont largement dynamisé les activités publiques dans les ruelles résidentielles. Néanmoins, cela n'a pas permis pendant les années précédentes de développer le secteur comme un véritable espace commun dans la mesure où les rapports sociaux entre les habitants locaux ne se sont pas construits de manière durable<sup>283</sup>.

---

<sup>283</sup> Entretiens qualitatifs menés, au cours d'enquêtes de terrain réalisées en 2017, auprès des 14 ménages restés dans des cours mixtes publiques.

**Carte 42 : Une cour mixte publique du secteur de Qianmen Est à usage principal de résidence en 2017**



Cour mixte publique destinée aux 10 ménages (A-J).

Réalisation de la carte : Liu Lidan (2020).

Source : Entretien qualitatif effectué le 21 novembre 2017, auprès des ménages restés dans la cour n° 50 de la ruelle Changxiang II du secteur de Qianme Est.

**Planche 9 : Le développement progressif des espaces d'habitation du secteur de Qianmen Est entre 2002 et 2017**



Des constructions temporaires à l'usage principal de la cuisine individuelle (Cour n° 50 de la ruelle Changxiang II).

Source : Liu Lidan, novembre 2017.



La dynamique du développement des activités publiques dans les ruelles résidentielles (Ruelle Caochang II).

Source : Ye Jinzhong, 2002.

### *Les enjeux de la recomposition fonctionnelle et morphologique*

Avec l'élaboration du projet d'aménagement du secteur de Qianmen Ouest en 2005, celle du secteur de Qianmen Est a été également proposée par l'institut d'architecture et d'ingénierie de Pékin. Les enjeux de son aménagement portaient sur un usage résidentiel de l'essentiel du secteur et une intégration des activités commerciales touristiques, s'appuyant sur deux zones de protection des maisons à cour carrée Caochang et Changxiang. Il s'agissait également de développer des zones d'activités mixtes combinant des « associations » commerciales, des bureaux, du tourisme familial, de la restauration et des ateliers d'artisanat local qui se sont concentrés surtout dans les rues de commerce traditionnel Xidamochang et Xixinglong et dans le parc public de la rivière historique Sanli. Cela a cependant abouti à une réduction considérable du sol consacré à l'usage unique d'habitation qui était limité aux deux zones de la protection des maisons de cours carrées Caochang et Changxiang<sup>284</sup>.












---

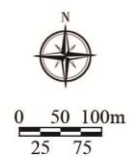
<sup>284</sup> Ye Zurun, 2007, *op.cit.*



Carte 43 : Le plan d'aménagement du secteur de Qianmen Est en 2005



- |  |   |
|--|---|
|  Activité résidentielle   |  Activité mixte                  |
|  Activité de bureau   |  Activité de commerce            |
|  Espace vert public   |  Parking aérien                  |
|  Monument historique  |  Activité industrielle           |
|  Zone de la protection essentielle du secteur sauvegardé de Xianyukou |  Secteur sauvegardé de Xianyukou |
|  Secteur de Qianmen Est   |   |



Réalisation de la carte : Liu Lidan (2020).

Source : Ye Zurun, 2007, « Qianmen diqu baohu zhengzhi yu fazhan guihua » [Protection, rehabilitation and development planning of Qianmen area], *Jianzhu chuangzuo* [ArchiCreation], n° 12, p. 34-55.

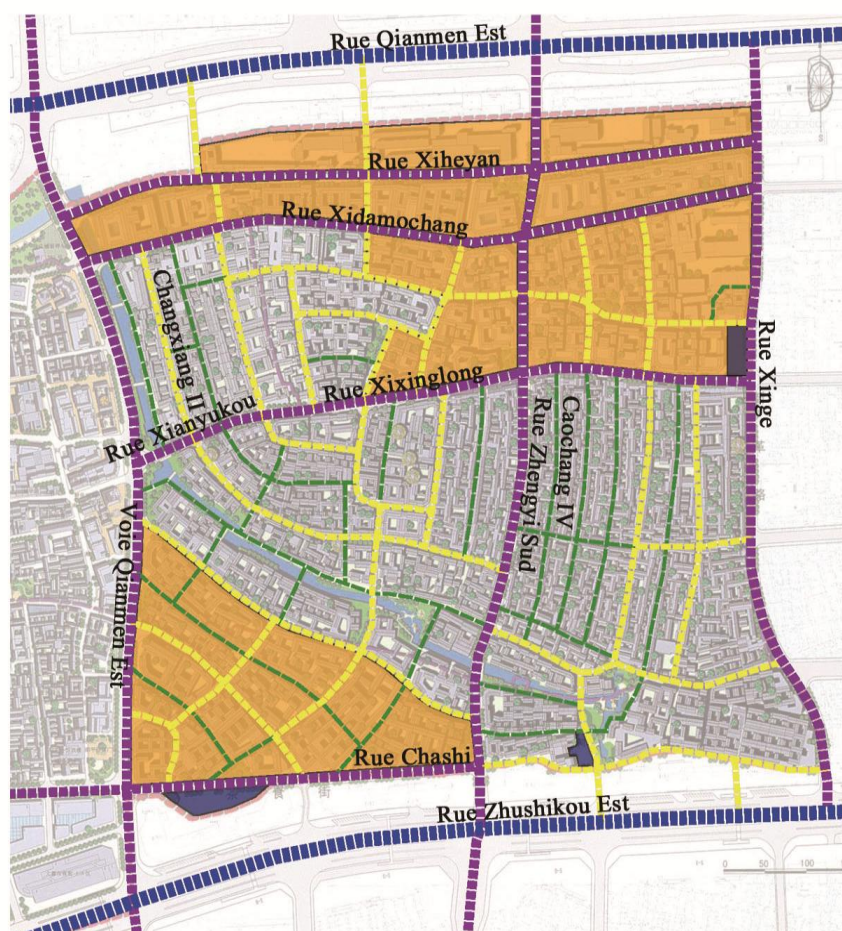
L'aménagement du réseau de transport est avant tout pris en compte comme une étape essentielle dans l'amélioration des déplacements destinés à la fois aux activités commerciales touristiques et à la vie quotidienne. Cela a donné lieu d'une part à l'élargissement partiel des anciennes rues et ruelles, en maintenant l'essentiel de la structure d'espaces historiques. Il s'agissait de créer le système de « quatre rues horizontales et trois rues verticales (*siheng sanzong*) » constitué par la rue Xiheyang, la rue Xidamochang, la rue Xixinglong, la rue Chashi, la voie Qianmen Est, la rue Zhengyi Sud et la rue Xingge, permettant de renforcer des connexions avec des voies principales urbaines. Des rues principales et secondaires du secteur sont aménagées de manière hiérarchique avec des largeurs limitées entre 5-25 m destinées à la circulation automobile.




D'autre part, le plan d'organisation de la circulation a été basé sur le développement prioritaire des transports en commun avec de nouvelles stations de métro (lignes 7 et 8) et de bus, afin d'assurer l'accessibilité du secteur. Le système de circulation piétonnière a été organisé à l'intérieur du secteur grâce à la mise en place du tramway et de voitures électriques publiques, assurant ainsi une diversité de manières de se déplacer. Des espaces de stationnement souterrain ont pris en compte de manière prioritaire dans l'optimisation de la mobilité et du transport sur l'ensemble du secteur<sup>285</sup>.




---

<sup>285</sup> Ye Zunrun, Bian Zhijie, Duan Lian, 2005, *op.cit* ; Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2002, *Beijing jiucheng 25pian lishi wenhua baohuqu baohu guihua* [Conservation planning of 25 historic areas in Beijing old city], *op.cit*, p. 362-363.

Carte 44 : Le plan du réseau de transport du secteur de Qianmen Est en 2005



-  Voie principale urbaine
-  Rue secondaire du secteur
-  Parking aérien

-  Rue principale du secteur
-  Rue piétonne du secteur
-  Espace de stationnement souterrain



Réalisation de la carte : Liu Lidan (2020).

Source : Ye Zurun, 2007, « Qianmen diqu baohu zhengzhi yu fazhan guiha » [Protection, rehabilitation and development planning of Qianmen area], *Jianzhu chuangzuo* [ArchiCreation], n° 12, p. 34-55 ; Ye Zurun, Bian Zhijie, Duan Lian, 2005, « Beijing Qianmen lishi wenhua jiequ baohu zhengzhi yu fazhan guiha » [Projet de protection, de rénovation et du développement du secteur de Qianmen], *Beijing guiha jianshe* [Beijing Planning Review], n° 4, p. 33-41 ; Beijingshi guiha weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2002, *Beijing jiucheng 25pian lishi wenhua baohuqu baohu guiha* [Conservation planning of 25 historic areas in Beijing old city], Beijing yanshan chubanshe [Beijing Yanshan Press], p. 362-363.

Le projet visait également à améliorer l'environnement naturel et écologique du secteur, s'appuyant sur l'aménagement du nouveau réseau d'espaces verts traditionnels et modernes. D'une part, grâce à la réduction de la densité en termes à la fois démographique et spatial, et à l'augmentation de la végétation disséminée à l'intérieur des maisons à cour carrée et aux croisements des ruelles résidentielles ; d'autre part, grâce à la mise en place d'espaces verts publics de manière collective et ouverte faisant partie intégrante de la construction de l'armature paysagère végétale du secteur. Elle a été basée sur la restauration de la rivière historique Sanli associée à la création du parc des roseaux autour des ruelles Bei/Zhong/Nanlucaoyuan, constituant ainsi le centre d'activités touristiques et de loisirs<sup>286</sup>.

Enfin, la hiérarchisation de traitement des bâtiments existants constitue une part importante de la mise en place des enjeux de la mixité fonctionnelle. Globalement, il s'agit de respecter les mesures nécessaires du secteur sauvegardé pour les deux zones résidentielles de protection des maisons à cour carrée de Caochang et de Changxiang. Le reste du secteur de Qianmen Est destiné aux activités touristiques et commerciales a bénéficié pourtant de contrôles de la construction relativement moins contraignants.

Cela s'est traduit par le plan de recomposition morphologique du secteur qui porte sur trois niveaux quantitatifs de construction liés aux modifications fonctionnelles :

- Le niveau I concerne la « zone de protection essentielle des ruelles Caochang III-X (*caochang santiao zhi shitiao zhongdian baohuqu*) » constituée par la plus grande part de la zone d'habitat traditionnel de Caochang. Cette zone se trouve au sud-est du secteur, comptant une superficie de 9,56 ha avec 9 780 habitants en 2002. L'objectif porte sur la protection globale de l'ensemble de la zone caractérisé essentiellement par des ruelles orientées nord-sud et des maisons à cour carrée orientées est-ouest. Étant donné qu'elle correspond à la zone la plus dense du secteur, il s'agit d'effectuer le desserrement d'une population constituée pour plus de la moitié de ses habitants d'origine et qui atteint 6 767 personnes. Cela permet ensuite de diminuer la quantité de transport à l'intérieur de la zone résidentielle de Caochang, en favorisant la conservation de l'intégralité du tissu urbain.

---

<sup>286</sup> Ye Zurun, 2007, *op.cit* ; Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2002, Beijing jicheng 25pian lishi wenhua baohuqu baohu guihua [Conservation planning of 25 historic areas in Beijing old city], *op.cit*, p. 363-364.

Il s'agit également de conserver la plupart des bâtiments existants en termes à la fois fonctionnels et morphologiques, ce qui se traduit par deux types principaux de traitement. L'un correspond aux architectures historiques ou modernes qui ne sont pas sur la liste des monuments historiques, mais présentant une qualité architecturale patrimoniale. Il s'agit de conserver l'essentiel du bâtiment (la structure et la façade), en autorisant des travaux de restauration simple pour améliorer l'intérieur du bâtiment et son environnement extérieur. L'autre est destiné aux bâtiments historiques d'habitation dans un état architectural préoccupant mais qui correspondent assez bien au paysage historique. L'enjeu est d'effectuer la réhabilitation complète associée à une rénovation partielle pour s'adapter à la manière de la vie moderne, en soulignant le maintien de la forme, de la surface et de la hauteur originaires du bâtiment<sup>287</sup>.

- Le niveau II se concentre sur la zone de contrôle de construction du secteur sauvegardé de Xianyukou qui est concerné par des zones résidentielles historiques des ruelles Changxiang I-V et Caochang I-II. L'essentiel de l'utilisation du sol est maintenu dans sa fonction résidentielle, en prenant en compte la transformation des bâtiments d'« association » en hôtels ou en lieux d'activités culturelles et de loisir. Par rapport à la préservation de la végétation disséminée dans la zone de protection essentielle de Caochang, des espaces verts collectifs peuvent être complétés pour créer des lieux publics, en améliorant la qualité de l'environnement écologique et du paysage urbain.

Avec la demande de développement d'activités commerciales dans les rues principales Xianyukou et Xixinglong, le traitement architectural est effectué de manière mixte associant conservation, réhabilitation et rénovation. En ce qui concerne des monuments historiques recensés et des architectures à conserver en raison de leur qualité de patrimoine architectural, il faut respecter des lois et des mesures nécessaires identiques à celles de la zone de protection essentielle. La réhabilitation ou la rénovation pour le reste des bâtiments existants est effectuée

---

<sup>287</sup> Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2002, Beijing jiucheng 25pian lishi wenhua baohuqu baohu guihua [Conservation planning of 25 historic areas in Beijing old city], *op. cit.*, p. 12-13, p. 355-363.

d'une manière prioritaire adaptée à la forme, à la couleur et au matériau d'architecture historique pékinoise, en respectant la hauteur limitée entre 6-9 m pour des nouvelles constructions d'habitation et de commerce<sup>288</sup>.

- Le niveau III permet de mettre en œuvre une utilisation mixte du sol caractérisée par le développement de logements et d'activités touristiques commerciales dans la zone de la continuité du paysage historique du secteur. L'essentiel est basé sur des transformations fonctionnelles et morphologiques concentrées notamment sur les rues de commerce traditionnel Xidamochang et Xixinglong, ainsi que la zone d'activités touristiques et de loisirs de la rivière Sanli.

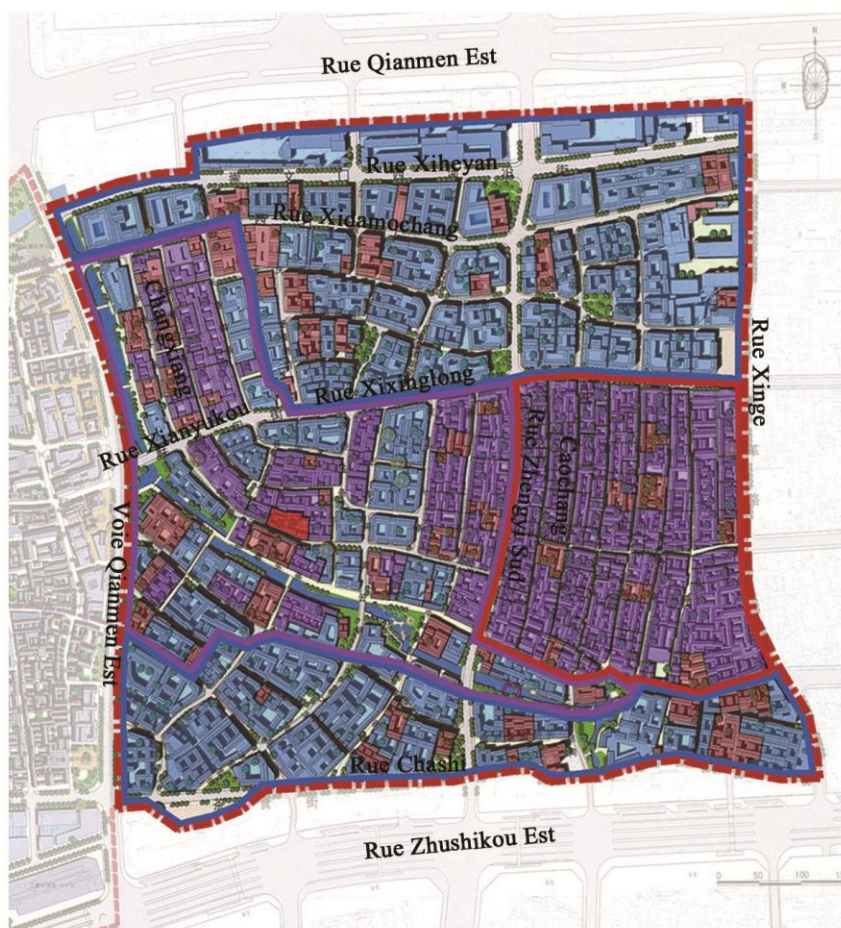
Pour autant, il s'agit de rénover de manière complète une grande partie des bâtiments existants, notamment ceux qui ne correspondaient pas au paysage historique du secteur. Cela s'est traduit en deux objectifs : l'un qui se concentre sur des bâtiments très anciens et dégradés de 1 à 2 étages, où se sont développées des constructions temporaires édifiées depuis des années 1970 par des habitants locaux ou des unités du travail ; l'autre concerne des constructions récentes de plusieurs étages à usage surtout d'école, de commerce ou d'entreprise industrielle qui se sont concentrées sur les deux côtés des rues principales du secteur. Il faut alors effectuer la démolition-reconstruction complète sous forme d'architecture traditionnelle, en bénéficiant des indicateurs variés du contrôle de la construction (le C.O.S (Coefficient d'occupation des sols), la hauteur et la densité architecturales), afin de s'inscrire dans la continuité du paysage historique<sup>289</sup>.

---

<sup>288</sup> Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2002, Beijing jiucheng 25pian lishi wenhua baohuqu baohu guihua [Conservation planning of 25 historic areas in Beijing old city], *op.cit.*, p. 12-13, p. 364.

<sup>289</sup> Fan Xiaopeng, Li Yang, 2007, « Qianmen dongcelu yidong diqu baohu zhengzhi yu zaisheng fazhan » [Protection, rehabilitation and regenerating development of the area to the east of the east road of Qianmen], *Jianzhu chuanguo* [ArchiCreation], n° 12, p. 61-65 ; Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2002, Beijing jiucheng 25pian lishi wenhua baohuqu baohu guihua [Conservation planning of 25 historic areas in Beijing old city], *op.cit.*, p. 12-13.

Carte 45 : Le plan de la hiérarchisation de traitement des bâtiments du secteur de Qianmen Est en 2005



- |  |  |
|--|--|
| <span style="color: red;">■</span> Conservation des monuments historiques                                  | <span style="color: brown;">■</span> Restauration simple   |
| <span style="color: purple;">■</span> Réhabilitation complète associée à une rénovation partielle          | <span style="color: blue;">■</span> Rénovation complète  |
| <span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Niveau I    | <span style="border: 1px solid purple; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Niveau II            |
| <span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Niveau III | <span style="border: 2px dashed red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Secteur de Qianmen Est |



Réalisation de la carte : Liu Lidan (2020).

Source : Fan Xiaopeng, Li Yang, 2007, « Qianmen dongcelu yidong diqu baohu zhengzhi yu zaisheng fazhan » [Protection, rehabilitation and regenerating development of the area to the east of the east road of Qianmen], *Jianzhu chuangzuo* [ArchiCreation], n° 12, p. 61-65 ; Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2002, *Beijing jiucheng 25pian lishi wenhua baohuqu baohu guihua* [Conservation planning of 25 historic areas in Beijing old city], Beijing yanshan chubanshe [Beijing Yanshan Press], p. 12-13, p. 355-364.

## Les étapes de la mise en œuvre du projet

### *Le relogement définitif des populations locales*

L'aménagement initial du foncier du secteur de Qianmen Est a démarré au début de l'année 2006, avec l'inscription du secteur de Qianmen Ouest comme « projet numéro un (*yihao gongcheng*) » du gouvernement d'arrondissement de Chongwen. Pourtant, il n'a pas été suivi de la procédure « de relogement et de démolition (*chaiqian*)<sup>290</sup> » comme celui du secteur de Qianmen Ouest, mais a été réalisé au titre de l'« élimination du danger et de réduction du risque (*jiwei paixian*)<sup>291</sup> ».

Cela correspondait à l'annonce, publiée le 8 février 2006, de la prise en compte du problème de sécurité des populations locales, en raison de l'augmentation massive des bâtiments en mauvais état et dangereux. Suite à la demande des gouvernements municipal et d'arrondissement de Chongwen, le « bureau de gestion et de développement du foncier et de l'immobilier d'arrondissement de Chongwen (*Beijingshi Chongwenqu fangwu tudi jingying guanli zhongxin*) » est chargé de l'aménagement et de la construction en tant que responsable de l'administration des bâtiments publics pour éviter les risques d'incendie dans le secteur.

Cependant, lors de la mise en œuvre, cela s'est concentré par la « séparation de la population et du bâtiment (*renfang fenli*) », afin d'assurer la demande de la protection patrimoniale liée au desserrement de la population. Cela s'est traduit par le maintien temporaire des bâtiments vides à la suite du relogement définitif des populations locales, en attendant l'évaluation de manières prioritaires de conservation, de réhabilitation ou de

---

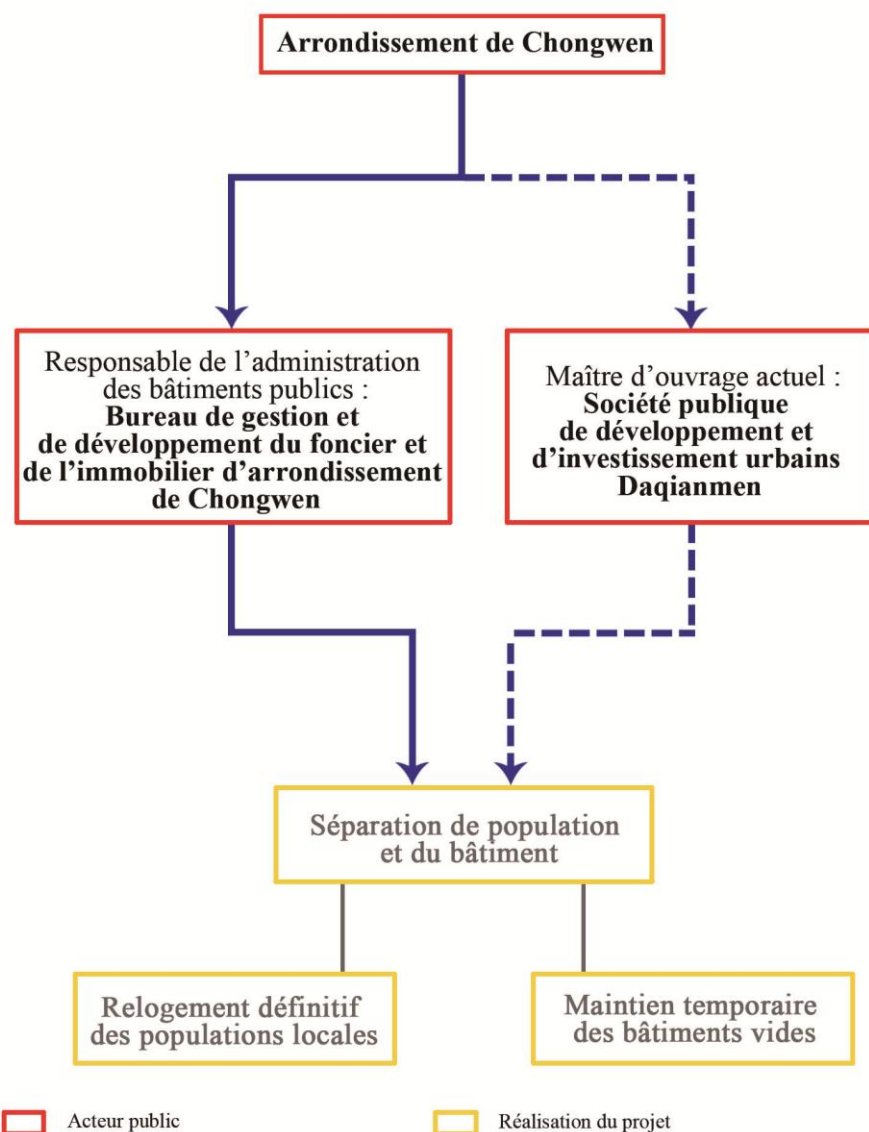
<sup>290</sup> D'après des « mesures d'administration relatives à la démolition des bâtiments urbains de la municipalité de Pékin (*Beijingshi chengshi fangwu chaiqian guanli banfa*) » mises à jour au 01/11/2001, il s'agit de maître d'ouvrage de démolition (la société publique du développement de l'immobilier Tianjie) qui a obtenu le permis d'autorisation de démolir, afin d'effectuer des travaux de relogement des populations et de démolition des bâtiments sur un secteur d'aménagement. Source : Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], 2011, « Beijingshi chengshi fangwu chaiqian guanli banfa » [Measures of Beijing municipality for the administration of urban houses demolition], [http://www.beijing.gov.cn/zhengce/zhengcefagui/201905/t20190522\\_56509.html](http://www.beijing.gov.cn/zhengce/zhengcefagui/201905/t20190522_56509.html), consulté le 13/08/2020.

<sup>291</sup> C'est le gouvernement local qui finance des projets d'« élimination du danger et de réduction du risque », avec l'objectif de réduire les risques liés aux logements. Cela s'est concerné dans la ville historique surtout par des « logements simples (*jianyi loufang*) » et des « bâtiments d'un ou deux étages sous forme de la maison à cour carrée (*pingfang yuanluo*) ». Il faut démolir des logements simples en état dangereux à la suite de relogement définitif des habitants, avec une solution de relogement définitif proposée concernant l'indemnisation monétaire. En ce qui concerne des maisons à cour carrée très anciennes et dégradée, il s'agit d'organiser le relogement temporaire des habitants pour effectuer des travaux de réhabilitation sous la responsabilité d'arrondissement. Il faut maintenir la structure et la surface originaires de bâtiments, en assurant le retour des habitants dans leurs maisons propres après l'achèvement des travaux. Source: Huang Xu (éditeur), 2008, *op.cit.*, p. 227-228.



rénovation du bâtiment. Le gouvernement d'arrondissement de Chongwen a chargé ensuite la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen qui a été fondée en septembre 2005 d'effectuer des travaux d'aménagement en tant que maître d'ouvrage actuel<sup>292</sup>.

**Schéma 1 : Des acteurs intervenant dans la réalisation du projet du secteur de Qianmen Est en 2006**



Réalisation du schéma : Liu Lidan (2020).  
 Source : Entretiens réalisés les 19 et 27 mai 2017 avec le responsable de la direction des travaux de relogement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010).

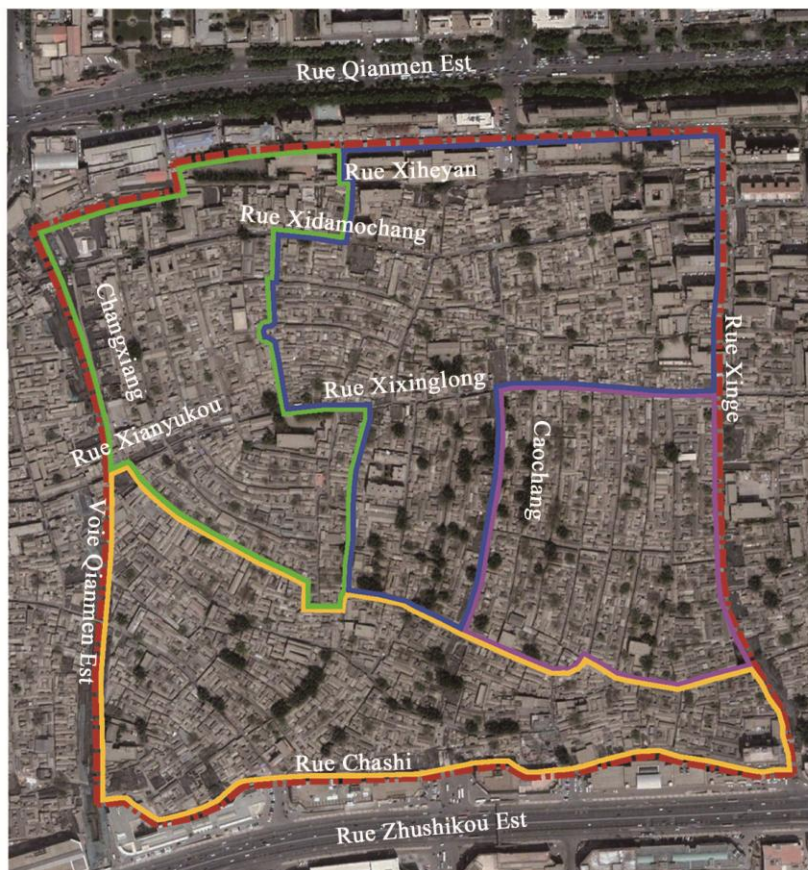
<sup>292</sup> Entretiens réalisés les 19 et 27 mai 2017 avec le responsable de la direction des travaux de relogement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010).

Les travaux du relogement définitif des habitants engagés par le gouvernement d'arrondissement de Chongwen ont débuté par une première phase à partir du 13 février 2006. Elle s'est appuyée notamment sur la création de la « direction centrale du secteur de Qianmen Est (*Qianmen dongpian zhihuibu*) » qui est constituée d'une dizaine de chefs des bureaux d'arrondissement de Chongwen. Il y avait également des centaines de cadres du gouvernement d'arrondissement de Chongwen et du bureau d'administration du quartier de Qianmen, qui ont participé directement aux négociations de relogement définitif avec les populations locales<sup>293</sup>.

---

<sup>293</sup> L'« annonce des travaux d'élimination du danger et de réduction du risque du secteur de Qianmen Est d'arrondissement de Chongwen (*Chongwenqu Qianmen dongqu jiewei paixian gongcheng gonggao*) » a été affichée au 08 février 2006 et publiée par le « bureau de gestion et de développement du foncier et de l'immobilier d'arrondissement de Chongwen (*Chongwenqu fangwu tudi jingying guanli zhongxin*) ». <http://www.obj.cc/forum.php?mod=viewthread&tid=4257&highlight=%C7%B0%C3%C5>, consulté le 08/10/2020 ; Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2009, *Beijing jiucheng baohu xiushan zhengzhi gongcheng—Qianmen dajie xiushan zhengzhi gongcheng* [Projet de protection, de réhabilitation et de rénovation de la ville historique de Pékin—le projet d'aménagement de la rue Qianmen]. Source : l'exposition permanente qui est ouverte au public à l'entrée de la commission municipale d'urbanisme, consultée le 20 mai 2017.

**Carte 46 : La direction centrale du secteur de Qianmen Est constituée de quatre équipes en 2006**



- |  |  |
|--|--|
|  Équipe 1               |  Équipe 2 |
|  Équipe 3               |  Équipe 4 |
|  Secteur de Qianmen Est |  |



Réalisation de la carte : Liu Lidán (2020).  
 Source : « Annonce des travaux d'élimination du danger et de réduction du risque du secteur de Qianmen Est d'arrondissement de Chongwen (*Chongwenqu Qianmen dongqu jiewei paixian gongcheng gonggao*) » a été affichée au 08 février 2006 et publiée par le « bureau de gestion et de développement du foncier et de l'immobilier d'arrondissement de Chongwen (*Chongwenqu fangwu tudi jingying guanli zhongxin*) ».  
 Fond de carte : Google Earth (l'image historique du 27/04/2006).

**Planche 10 : Le démarrage des travaux de relogement définitif du secteur de Qianmen Est en 2006**



En haut : « Annonce des travaux d'élimination du danger et de réduction du risque du secteur de Qianmen Est d'arrondissement de Chongwen (*Chongwenqu Qianmen dongqu jiewei paixian gongcheng gonggao*) » affichée au 08 février 2006 dans la ruelle Caochang VII.  
En bas : Direction centrale du secteur de Qianmen Est installée dans les ruelles Caochang VII (à gauche) et Luanqing (à droite).

Source : Ye Jinzhong, 2006.

En effet, cela a permis d'élargir l'échelle de la mise en œuvre de l'aménagement de l'ensemble du secteur de Qianmen Est à la totalité des dizaines de milliers d'habitants et des centaines d'entreprises locales qui étaient concernées par ce relogement définitif. Avec l'annonce publiée par le bureau de gestion et de développement du foncier et de l'immobilier d'arrondissement de Chongwen, les solutions de relogement proposées sur le secteur ont été suivies de « mesures d'administration relatives à la démolition des bâtiments urbains de la municipalité de Pékin (*Beijingshi chengshi fangwu chaiqian guanli banfa*) » mises en place en 2001 par le gouvernement municipal de Pékin. Lors du démarrage du relogement définitif effectué en 2006, cela s'est concrétisé de manière prioritaire par l'« indemnisation monétaire (*huobi anzhi*) » à un prix du marché de l'immobilier évalué à 8 020 yuans/m<sup>2</sup> pour l'ensemble des bâtiments de 1 à 2 étages du secteur.

À partir de l'année 2008, une autre solution de relogement était proposée concernant l'« offre de logement (*fangyuan anzhi*) ». En effet, grâce à la mise à disposition prévue du parc résidentiel *Hongshan jiyuan* localisé à l'est du 3<sup>e</sup> périphérique, certains habitants locaux ont bénéficié du droit de propriété au relogement. Néanmoins, il leur fallait payer la surface supplémentaire de leur nouveau logement au prix de l'immobilier soit 4 900 yuans/m<sup>2</sup>, en attendant l'achèvement des travaux de construction d'une durée de 4 ans. En fait, cela a conduit à des incertitudes sur la qualité du bâtiment et des frais de logement temporaire pour des ménages relogés. Il y avait en outre des solutions de « relogement proposé en copropriété (*gongyou chanyuan*) » ou de « déménagement horizontal (dans le secteur) (*pingyi*) » qui cherchaient à répondre à la demande des habitants locaux en cas de difficulté pour payer des frais supplémentaires de relogement<sup>294</sup>.

Lors du démarrage de la négociation, des cadres, des membres du Parti communiste et des employés du gouvernement d'arrondissement de Chongwen ont été consultés en priorité pour négocier leur départ rapide (déménagement définitif), afin d'assurer l'accélération des travaux de relogement. En ce qui concerne la plupart des habitants locaux, cela représentait effectivement l'occasion d'améliorer leurs conditions d'habitation, surtout pour ceux qui

---

<sup>294</sup> Entretiens réalisés les 19 et 27 mai 2017 avec le responsable de la direction des travaux de relogement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010). ; Entretiens qualitatifs menés, au cours d'enquêtes de terrain réalisées en 2017, auprès des 25 ménages restés dans le secteur de Qianmen Est.

bénéficiaient de la transformation de leur statut de locataire en celui de propriétaire. Pourtant, le mode prioritaire de relogement définitif destiné à la réalisation d'aménagement initial du foncier a posé des questions sur l'inégalité d'indemnisation surtout entre les locataires du bâtiment public et les propriétaires du bâtiment privé.

**Tableau 2 : Les solutions de relogement du secteur de Qianmen Est effectuées entre 2006 et 2009**

Solutions de relogement	Ménages relogés
Indemnisation monétaire	4 500
Offre de logement (comprenant l'offre de logement en copropriété)	6 034
Déménagement horizontal (dans le secteur)	50

Source : Entretiens réalisés les 19 et 27 mai 2017 avec le responsable de la direction des travaux de relogement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010.) ; Entretiens effectués les 2 et 5 mai 2017, auprès du responsable de la direction des travaux d'aménagement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010) ; Entretiens qualitatifs menés, au cours d'enquêtes de terrain réalisées en 2017, auprès des 25 ménages restés dans le secteur de Qianmen Est.

**Planche 11 : L'accélération des travaux de relogement et de démolition du secteur de Qianmen Est en 2006**



En haut : Maintien temporaire des bâtiments vides dans la ruelle Caochang III.  
En bas : Ménages restés dans une cour de la ruelle Caochang III.

Source : Ye Jinzhong, 2006.

En effet, il y avait environ 20 % des « populations locales enregistrées (*huji renkou*) » qui n’habitaient plus dans le secteur depuis des années 1990 et dont les bâtiments ont été loués ou laissés à l’abandon. Pour la plupart d’entre eux qui avait bénéficié d’une location administrée par l’État, ils ont définitivement déménagé en partie pendant plusieurs années dans leur deuxième résidence grâce à la politique de bien-être issue de leurs unités du travail. Cela leur a permis un départ rapide avec leur indemnisation monétaire lors des travaux de relogement définitif<sup>295</sup>.

Tandis que pour des occupants plus modestes, constitués en grande partie de locataires ouvriers, les solutions de relogement définitif proposées signifiaient évidemment l’augmentation sensible du coût de la vie. Elle était due à l’écart entre le prix évalué de l’indemnisation monétaire et le prix du marché de l’immobilier lorsqu’ils ont acheté leur nouvelle résidence principale. En effet, la surface habitable moyenne par ménage du secteur n’était que de 21 m<sup>2</sup><sup>296</sup>, permettant d’obtenir une indemnisation monétaire de relogement définitive d’environ 300 000 yuans. Néanmoins, le prix moyen des appartements neufs au m<sup>2</sup> de la municipalité de Pékin a été multiplié par six (de 1 428,6 à 8 279,6 yuans/m<sup>2</sup>) entre 1991 et 2006, notamment suite à l’accélération de la rénovation urbaine à partir de l’année 2001<sup>297</sup>. Il leur a fallu supporter des coûts supplémentaires d’au moins 300 000 yuans pour acheter un appartement de 50-60 m<sup>2</sup> lors de la prise de décision de relogement définitif.

L’accélération des travaux de relogement en 2006 a suscité en même temps des débats nationaux et internationaux dans lesquels elle a été considérée comme une catastrophe pour la protection patrimoniale de la ville historique de Pékin<sup>298</sup>. Les huit membres de la Conférence consultative politique du peuple chinois ont déposé le 8 mars 2006 leur proposition d’enquête « de secours et de protection du secteur sauvegardé du quartier de Qianmen (*qiangjiu baohu Beijing Qianmen lishi wenhua jiequ*) ». Ils ont indiqué qu’il y

---

<sup>295</sup> Entretien réalisé le 04 décembre 2017 avec l’ancienne responsable du comité d’habitant de Caochang du secteur de Qianmen Est qui a travaillé entre 1998 et 2006 ; Entretiens réalisés les 19 et 27 mai 2017 avec le responsable de la direction des travaux de relogement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d’investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d’État Tianjie depuis 2010).

<sup>296</sup> Beijingshi shehui kexueyuan [Académie municipale des sciences sociales de Pékin], 2005, *Beijing chengqu jiaoluo diaocha* [Investigation of urban corners in Beijing], *op.cit.*, p. 64-65.

<sup>297</sup> *Beijing tongji nianjian 2010* [Beijing Statistical Yearbook 2010], [http://nj.tjj.beijing.gov.cn/nj/main/2010\\_ch/content/mV105\\_0511.htm](http://nj.tjj.beijing.gov.cn/nj/main/2010_ch/content/mV105_0511.htm), consulté le 15/08/2020 ; Wei Ke, 2005, « 1990-2004, Beijing liangci daguimo weigai » [Deux phases du programme de rénovation des maisons anciennes et dégradées de Pékin entre 1990 et 2004], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 6, p. 71-76.

<sup>298</sup> Yardley Jim, 2006, « Olympics imperil historic Beijing neighborhood », *New York Times*, n° 12, p. 19-25. Source: <https://www.nytimes.com/2006/07/12/world/asia/12beijing.html>.



avait des patrimoines historiques du secteur sauvegardé de Xianyukou concernés par les 41 monuments historiques recensés et 61 maisons à cour carrée répertoriées qui étaient inscrits dans la liste des travaux de démolition-rénovation<sup>299</sup>.

**Planche 12 : Des monuments historiques en cours de démolition en 2006**



Bâtiment d'association historique Pingzhen de la province de Guangdong (Cour n° 15 de la ruelle Bingjiao).



Bâtiment d'association historique Taiping de la province d'Anhui (Cour n° 19 de la ruelle Caochang III).

Source : Ye Jinzhong, 2006.

<sup>299</sup> Gong Suyi, 2006, « Beijing Qianmen diqu chaiqian gajian qi zhengyi » [Débat sur le projet de la rénovation du secteur de Qianmen], *Zhongguo dichan shichang* [China Real Estate Market], n° 5, p. 22-29.

Suite à la décision prise par le gouvernement municipal de Pékin en août 2006, il s'est agi d'« accélérer les trois projets de constructions du secteur de Qianmen Ouest, des rues principales et du parc résidentiel *Hongshan jiyuan* avec le ralentissement des travaux de relogement du secteur de Qianmen Est (*sankuai yihuan*) »<sup>300</sup>. Cela a permis d'une part d'installer le réseau de transport du secteur de Qianmen Est à travers « trois rues horizontales et trois rues verticales (*sanheng sanzong*) », car la rue Xidamochang n'a pas été élargie comme prévu, en raison de la demande de protection patrimoniale issue de la commission municipale d'urbanisme de Pékin. Et d'autre part, les travaux d'aménagement du secteur de Qianmen Est ont été temporairement ralentis et n'ont été accélérés qu'au début de l'année 2008 avec le projet de la réhabilitation des bâtiments de la ville historique de Pékin mis en œuvre à l'occasion de la préparation des Jeux olympiques de Pékin.

---

<sup>300</sup> Entretiens effectués les 2 et 5 mai 2017, auprès du responsable de la direction des travaux d'aménagement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010) ; Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2007, *Beijingshi "shiyiwu" shiqi lishi wenhua mingcheng baohu guihua* [Le XIe plan de protection de la ville historique de Pékin (2006-2010)]. [http://ghzrzyw.beijing.gov.cn/zhengwuxinxi/ghcg/zxgh/201912/t20191213\\_1165457.html](http://ghzrzyw.beijing.gov.cn/zhengwuxinxi/ghcg/zxgh/201912/t20191213_1165457.html), consulté le 15/08/2020.

**Carte 47 : La réalisation du réseau de transport urbain du secteur de Qianmen Est en 2008**



Réalisation de la carte : Liu Lidan (2020).  
Source : Entretiens effectués les 2 et 5 mai 2017, auprès du responsable de la direction des travaux d'aménagement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'Etat Tianjie depuis 2010).  
Fond de carte : Google Earth (l'image historique du 02/08/2008).

### ***La réhabilitation des bâtiments vides***

Lors de la dernière phase de préparation des Jeux Olympiques de Pékin à la fin de l'année 2007, des travaux de protection et de réhabilitation de la ville historique ont été mis en œuvre dans les quatre arrondissements centraux sous maîtrise complète des autorités locales. Cela s'est traduit par la « réhabilitation des bâtiments de la ville historique accompagnée de l'amélioration de l'environnement public et du desserrement des populations locales (*xiushan, gaishan, shusan*) ». Le gouvernement municipal a attribué près d'un milliard de yuans au financement des projets de réhabilitation destinés aux bâtiments vides desquels les populations locales ont définitivement déménagé avec des solutions de relogement, qui ont été mis en œuvre sous la responsabilité des gouvernements d'arrondissement.

Il s'agissait de réhabiliter des bâtiments présentant un état dangereux dans la ville historique, notamment ceux qui étaient situés dans des secteurs sauvegardés ou qui étaient concentrés dans des sites touristiques. L'environnement public a également fait partie des objectifs de travaux de réhabilitation, en soulignant la demande de protection de la structure et de la largeur originelles des ruelles résidentielles. Cela s'est matérialisé par la mise en place d'un revêtement de sol, de la décoration des façades et l'installation du système d'infrastructures municipales, en vue d'améliorer globalement l'image de la ville historique de Pékin. Des critères techniques de réhabilitation devaient suivre des « lignes directrices techniques relatives à la réhabilitation et à la protection des bâtiments de la ville historique de Pékin (*Beijing jiucheng baohu fangwu xiushan jishu daoze*) » établies par les commissions municipales de la construction, de l'urbanisme et de la protection des mouvements historiques.

Par ailleurs, il faut mettre en évidence les exigences renouvelées en matière d'amélioration de l'environnement public liée à la demande de protection du paysage historique. Il s'agissait, à travers des travaux de réhabilitation, d'assurer la sécurité des structures, une énergie propre, l'équipement complet et une économie dans la consommation d'énergie du bâtiment, en conservant les caractéristiques de résidence traditionnelle en termes de matériaux et de couleurs. En ce qui concernait notamment l'intérieur de la cour d'habitation, il fallait effectuer la séparation spatiale des constructions temporaires à usage

de la cuisine et des bâtiments permanents de résidence, en vue de la démolition progressive des bâtiments supplémentaires dès que possible.

La réduction de la densité démographique de la ville historique a été également prise en compte au fur et à mesure de l'avancée des travaux de réhabilitation. Le plan général de relogement proposé par les gouvernements d'arrondissement a été mis en place en fonction des besoins des habitants locaux. Lors de l'achèvement des travaux à la veille de l'ouverture des Jeux olympiques en juin 2008, il y avait finalement 1 474 maisons à cour carrée et 44 ruelles de la ville historique qui ont été réhabilitées, permettant d'améliorer les conditions de vie de 9 635 ménages<sup>301</sup>.

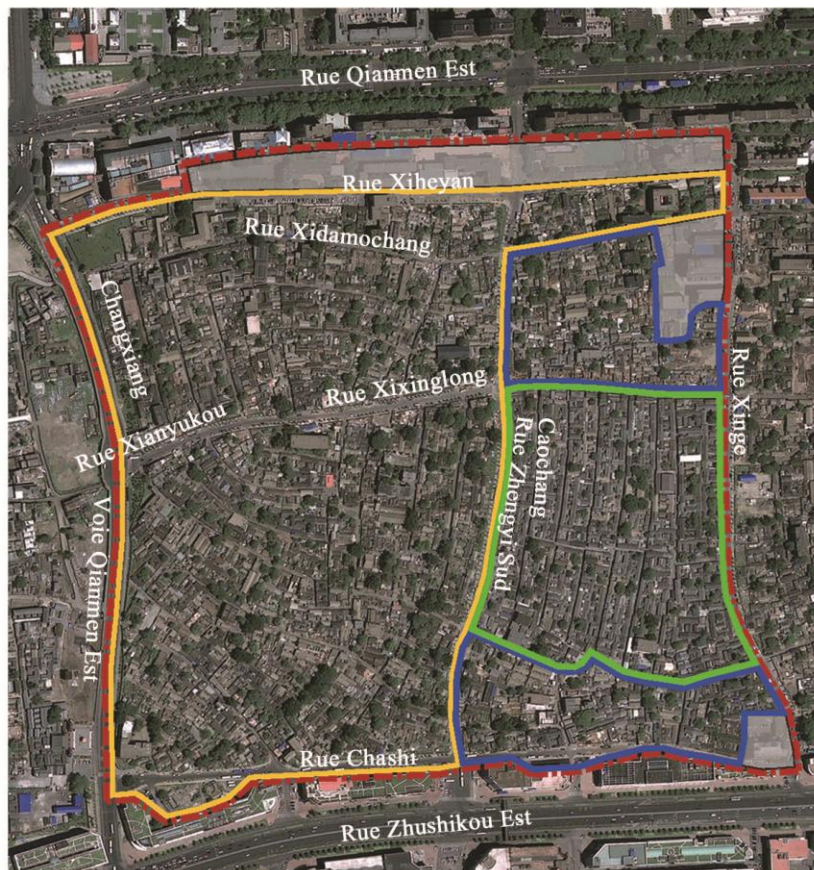
À la différence des objectifs de réhabilitation de manière disséminée dans les trois autres arrondissements centraux, le relogement définitif effectué en 2006 à l'échelle du secteur de Qianmen Est a permis aux opérations de réhabilitation de l'arrondissement de Chongwen d'être considérées comme une réussite exemplaire. L'effort a été concentré sur des bâtiments vides de la zone de la protection essentielle des ruelles Caochang III-X. Ainsi, grâce au financement municipal, les objectifs de réhabilitation ont été élargis en 2009 aux deux zones résidentielles situées au nord et au sud de la zone de la protection essentielle des ruelles Caochang III-X<sup>302</sup>.

---

<sup>301</sup> Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2009, *Beijing jiucheng baohu xiushan zhengzhi gongcheng—yinyan* [Projet de protection, de réhabilitation et de rénovation de la ville historique de Pékin—l'introduction], *op.cit* ; Beijingjuan bianweihui [Beijing compilation commission], 2011, *Dangdai Zhongguo chengshi fazhan congshu : Beijing* [Contemporary China urban development series : Beijing], *op.cit*, p. 149-151.

<sup>302</sup> Entretiens effectués les 2 et 5 mai 2017, auprès du responsable de la direction des travaux d'aménagement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010).

**Carte 48 : La réalisation de la réhabilitation des bâtiments vides du secteur de Qianmen Est entre 2008 et 2009**



- Réhabilitation effectuée en 2008
- Maintien temporaire des bâtiments vides entre 2008 et 2009
- Secteur de Qianmen Est

- Réhabilitation effectuée en 2009
- Architecture permanente



Réalisation de la carte : Liu Lidán (2020).  
 Source : Entretiens effectués les 2 et 5 mai 2017, auprès du responsable de la direction des travaux d'aménagement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010).  
 Fond de carte : Google Earth (l'image historique du 23/06/2009).

En effet, un mode collectif de réhabilitation a été appliqué à la mise en œuvre des travaux d'aménagement du secteur de Qianmen Est. En premier lieu, le gouvernement d'arrondissement de Chongwen a mis en place une équipe de la direction centrale pour coordonner l'avancement des travaux de réhabilitation sous la direction générale de la municipalité de Pékin. Les principaux membres qui interviennent dans ce projet sont : le chef d'arrondissement de Chongwen, les responsables de bureaux de la construction, du développement et de la réforme, du financement, d'urbanisme et d'aménagement et de la protection de monuments historiques. La participation des spécialistes des monuments historiques était ainsi prévue dans l'élaboration des projets de réhabilitation et dans le suivi des contrôles de la qualité de travaux<sup>303</sup>.

Lors de leur mise en œuvre, les opérations de réhabilitation ont été organisées sous la responsabilité du bureau de gestion et de développement du foncier et de l'immobilier d'arrondissement de Chongwen. Tandis que la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen était chargée également comme le maître d'ouvrage actuel de l'avancement de ces opérations de réhabilitation. L'essentiel a porté sur le relogement définitif des habitants à titre de la « protection du paysage historique (*fengmao baohu*) » effectué à l'échelle du secteur, la réhabilitation de bâtiments et la fourniture de matériaux et la communication des politiques<sup>304</sup>.

---

<sup>303</sup> Beijingjuan bianweihui [Beijing compilation commission], 2011, *Dangdai Zhongguo chengshi fazhan congshu : Beijing* [Contemporary China urban development series : Beijing], *op.cit.*, p. 149-151.

<sup>304</sup> Entretiens réalisés les 19 et 27 mai 2017 avec le responsable de la direction des travaux de relogement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010).

**Planche 13 : Les slogans des travaux de relogement et de réhabilitation du secteur de Qianmen Est en 2008**



Slogans des travaux au titre de la « protection du paysage historique (*fengmao baohu*) » publiés par l'équipe de communication de la direction centrale du secteur de Qianmen Est :

En haut à gauche : « La réalisation des travaux s'effectuera sans aucun report (*goncheng daoqi jieshu, juebu yanqi*) ; Prendre la décision rapidement et ne pas perdre de précieuses opportunités (*qingnin zhuajin dingduo, moshi liangji*) ».

En haut à droite : « Chacun prend ses responsabilités face à la protection du paysage historique (*fengmao baohu, renren youze*) ; Il faut remplir vos devoirs si vous choisissez à rester dans le secteur (*xuanze liuzhu, chengdan yiwu*) ».

En bas à gauche : « Aucune modification des politiques dans le déroulement des travaux (*zhengce bubian, daoqi jieshu*) ; Prendre la décision rapidement et confirmer le choix le plus tôt possible (*kuaixia juexin, zaozuo xuanze*) ».

En bas à droite : « Dernière chance pour réaliser le rêve de déménager dans un nouvel appartement (*zhuazhu zuihou jihui, shixian anju mengxiang*) ».

Source : [http://blog.sina.com.cn/s/blog\\_6ffcb05b0100nxmv.html](http://blog.sina.com.cn/s/blog_6ffcb05b0100nxmv.html).

Pour autant, il est important de distinguer les deux principales démarches de réhabilitation qui ont été mises en œuvre en fonction des enjeux stratégiques d'aménagement du secteur de Qianmen Est.

L'une destinée à la protection des monuments historiques ou des bâtiments d'« association » historique vides constituant en effet l'essentiel de la qualité patrimoniale architecturale du secteur. Il s'agissait donc d'effectuer des travaux de simple réparation, en conservant le matériau, la structure, la hauteur et la forme originaux du bâtiment existant.



L'autre, répondant à la plupart des objectifs de réhabilitation, s'est traduite par la réhabilitation complète en intégrant une rénovation partielle, en vue de la mise en place des activités requises par l'aménagement du secteur. Elle était basée sur la reconstruction de la structure principale du bâtiment avec le maintien de sa forme, sa surface et sa hauteur originelles. En premier lieu, la transformation de l'habitation en boutique a été mise en œuvre avec l'élargissement de la rue principale Xixinglong, qui s'est inscrite dans le développement des activités touristiques commerciales du secteur.

Ainsi, la démarche de réhabilitation des bâtiments vides situés à l'intérieur de la zone des ruelles Caochang III-X s'est matérialisée par la réorganisation d'espaces d'habitation liée à la réduction de moitié du nombre de ménages, afin de favoriser le déménagement horizontal (dans le secteur). Il s'agissait d'effectuer des modifications partielles adaptées à la demande des nouveaux locataires qui étaient demeurés à l'ouest de la rue Zhengyi Sud (l'ancienne ruelle Caochang III). L'installation permanente d'une cuisine individuelle et bien équipée a été avant tout prise en compte avec la démolition des constructions temporaires. Cela a permis d'augmenter la surface habitable pour chaque ménage déménagé, en conservant la structure principale des espaces d'habitation traditionnelle<sup>305</sup>.

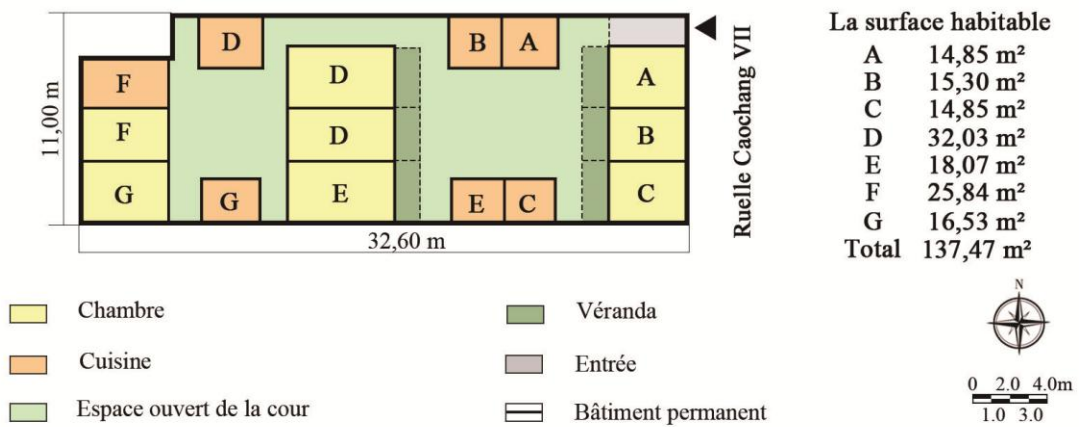
Néanmoins, on a observé de nombreux bâtiments réhabilités vides qui sont présents de manière disséminée dans le secteur de Qianmen Est à la suite des travaux de réhabilitation. Cela s'est caractérisé d'une part par des cours complètes réhabilitées vide dont la surface habitable entre 15 et 30 m<sup>2</sup> par ménage n'ont pas suffisamment satisfait les attentes des nouveaux locataires. D'autre part, des cours mixtes réhabilitées et vides jouxtaient des bâtiments occupés par des résidents locaux, mettant ainsi en évidence la complexité de la recomposition spatiale<sup>306</sup>.

---

<sup>305</sup> Entretiens effectués les 2 et 5 mai 2017, auprès du responsable de la direction des travaux d'aménagement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010) ; Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2009, *Beijing jiucheng baohu xiushan zhengzhi gongcheng—Caochang sanzhi shitiao fengmao baohu shili* [Projet de protection, de réhabilitation et de rénovation de la ville historique de Pékin—le cas d'étude de protection de la zone des ruelles Caochang III-X, *op.cit.*

<sup>306</sup> Entretiens effectués les 2 et 5 mai 2017, auprès du responsable de la direction des travaux d'aménagement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010) ; Entretiens réalisés les 19 et 27 mai 2017 avec le responsable de la direction des travaux de relogement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010) ; Entretiens qualitatifs menés, au cours d'enquêtes de terrain réalisées en 2017, auprès des 25 ménages restés dans le secteur de Qianmen Est.

### Carte 49 : La cour n° 7 de ruelle Caochang VII après la réhabilitation en 2008



Cour mixte publique destinée aux 7 ménages déménagés (A-G) après la réhabilitation en 2008.

Réalisation de la carte : Liu Lidan (2020).

Source : Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2009, *Beijing jiucheng baohu xiushan zhengzhi gongcheng—Caochang sanzhi shitiao fengmao baohu shili* [Projet de protection, de réhabilitation et de rénovation de la ville historique de Pékin—le cas d'étude de protection de la zone des ruelles Caochang III-X].

Suite au regroupement effectué en 2010 des quatre arrondissements de la ville historique de Pékin (Xicheng, Dongcheng, Xuanwu et Chongwen) en deux arrondissements centraux (Xicheng et Dongcheng), les deux sociétés publiques de développement et d'investissement urbain Tianjie et Daqianmen ont été fusionnées et transformées en « Groupe d'État Tianjie (*Tianjie jituan youxian gongsi*) » attaché à la « commission chargée de l'administration et de la supervision des biens de l'État d'arrondissement de Dongcheng de la municipalité de Pékin (*Beijingshi Dongchengqu guojia zichan jiandu guanli weiyuanhui*) »<sup>307</sup>. Les travaux du relogement des populations du secteur de Qianmen Est ont été définitivement interrompus pour une durée de 4 ans en raison du manque d'investissements publics au niveau de la municipalité<sup>308</sup>.

Les travaux de relogement définitif effectués entre 2006 et 2009 à l'échelle du secteur ont finalement conduit au relogement définitif de 10 584 ménages, comptant pour 75 % de la

<sup>307</sup> Les informations relatives à l'organisation structurelle du Groupe d'État Tianjie ont été récoltées sur le site : [http://www.tianjiegroups.com/About\\_Tianjie/Organization/](http://www.tianjiegroups.com/About_Tianjie/Organization/) ; Les informations relatives au regroupement des sociétés publiques de développement et d'investissement urbain d'arrondissement de Chongwen en Groupe d'État Tianjie ont été consulté sur le site : [https://xin.baidu.com/company\\_detail\\_29681208807452?rq=es&pd=ee&from=ps](https://xin.baidu.com/company_detail_29681208807452?rq=es&pd=ee&from=ps) (version en chinois).

<sup>308</sup> Entretiens réalisés les 19 et 27 mai 2017 avec le responsable de la direction des travaux de relogement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010).

totalité des habitants locaux. Il y avait également 258 entreprises locales qui ont été définitivement fermées ou déplacées en périphérie pour 90 % d'entre elles. Cela a permis de libérer une surface totale des bâtiments de 274 640 m<sup>2309</sup>. Les opérations de réhabilitation ont été effectuées en 2008 et 2009 sur ces bâtiments vides dont la surface totale atteignait d'environ 133 800 m<sup>2310</sup>. Néanmoins la plupart d'entre eux n'ont pas été définitivement appropriés, étant mélangés parfois avec des bâtiments occupés par des résidents restés dans le secteur. Il restait également un grand nombre de bâtiments vides en attendant la réalisation des opérations immobilières, pour une surface totale de 140 840 m<sup>2</sup>.

---

<sup>309</sup> Pan Shan, 2012, *op.cit*, p. 14.

<sup>310</sup> Beijingshi Chongwenqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Chongwen de Pékin], 2009, *Beijing Chongwen nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Chongwen], p. 273 ; Beijingshi Chongwenqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Chongwen de Pékin], 2009, *Beijing Chongwen nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Chongwen], p. 275.

## Chapitre 6

### **L'orientation vers la rénovation partielle sur le secteur de Qianmen Est (depuis 2014)**

Avec la reprise des travaux de relogement des populations du secteur de Qianmen Est à partir de l'année 2014, le mode d'intervention est orienté vers la rénovation partielle, afin de correspondre au mieux à la demande de la municipalité concernant la protection globale de la ville historique. L'objectif d'aménagement du secteur de Qianmen Est concerne dès lors la création de la « communauté résidentielle (*shequ*) » agréable à vivre au niveau international. Elle se caractérise par le maintien du paysage historique lié à l'adaptation au mode de vie moderne, entraînant la complexité de la recomposition spatiale du secteur en termes fonctionnel et paysager. La planification globale des opérations immobilières est remplacée par des propositions partielles de projets concrets, en s'appuyant sur des contrôles renforcés de l'ensemble des nouvelles constructions. Il s'agit également de prendre en compte l'intégration des populations locales dans le développement urbain du secteur, permettant en premier lieu de répartir les zones fonctionnelles prévues en plusieurs parties en fonction des limites historiques de la cour.

Les premiers projets d'expérimentation sont conçus en fonction des catégories de traitement des bâtiments déterminées par la municipalité de Pékin, se concentrant sur la rue Xidamochang et la zone des ruelles Caochang III-X. Cela conduit à l'adaptation des espaces historiques aux nouvelles attentes de la pratique spatiale, en les inscrivant dans un cadre de coopération public-privé. L'intervention collective d'architectes a permis d'améliorer de manière créative l'environnement public et les conditions de vie, basée sur la sélection des bâtiments vides et des bâtiments réhabilités ou rénovés vides.

## **La complexité de la recomposition spatiale**

### ***Les propositions partielles de projets concrets***

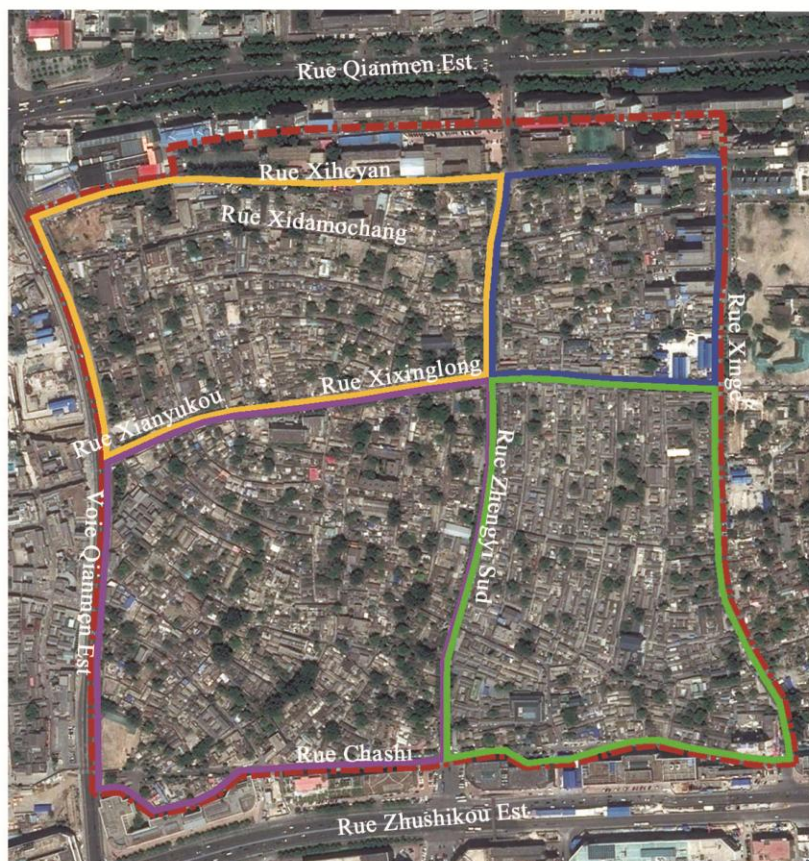
Suite aux travaux de relogement définitif des habitants du secteur de Qianmen Est qui ont été ralentis depuis 2006, le mode d'intervention, basé sur l'objectif de reloger définitivement de l'ensemble des populations locales, n'était plus faisable, mais a été progressivement orienté vers la rénovation partielle. Au titre de la protection globale de la ville historique, la reprise des travaux de relogement définitif a été mise en place à partir de l'année 2014 avec des modifications. Avec l'autorisation de l'arrondissement de Dongcheng, le Groupe d'État Tianjie a été finalement retenu avec le statut de responsable du projet d'aménagement du secteur de Qianmen Est. En premier lieu, les objectifs de relogement ont été progressivement mis en œuvre en fonction de la sélection des zones opérationnelles.

En effet, l'ensemble du secteur a été réparti en quatre zones opérationnelles dont les deux zones opérationnelles A et B destinées en priorité à la mise en place de projets concrets de rénovation. Cela a permis de concentrer les objectifs de relogement sur des habitants du secteur demeurant à l'ouest de la rue Zhengyi Sud, en vue de les déplacer dans les deux zones opérationnelles C et D qui ont été réhabilitées entre 2008 et 2009. Néanmoins, les travaux de relogement définitif basés entièrement sur la négociation ont avancé avec beaucoup plus de contraintes que prévues aux plans financier et économique<sup>311</sup>.

---

<sup>311</sup> Entretiens réalisés les 19 et 27 mai 2017 avec le responsable de la direction des travaux de relogement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010) ; Entretiens qualitatifs menés, au cours d'enquêtes de terrain réalisées en 2017, auprès des 25 ménages restés dans le secteur de Qianmen Est ; L'« annonce des travaux de relogement définitif pour la mise en place du projet d'aménagement et de la protection du secteur sauvegardé de Qianmen Est de la ville historique » a été affichée au 25 avril 2014 et publiée par le Groupe d'État Tianjie, la reprise des travaux de relogement a été effectuée du 25 avril au 31 octobre 2014 sur la zone opérationnelle B. [http://blog.sina.com.cn/s/blog\\_4ac20ab60102uwvh.html](http://blog.sina.com.cn/s/blog_4ac20ab60102uwvh.html), consulté le 30/09/2020.

**Carte 50 : La reprise des travaux de relogement définitif du secteur de Qianmen Est en 2014**



- |   |                        |   |                       |
|---|------------------------|---|-----------------------|
|  | Zone opérationnelle A  |  | Zone opérationnelle B |
|  | Zone opérationnelle C  |  | Zone opérationnelle D |
|  | Secteur de Qianmen Est |   |                       |

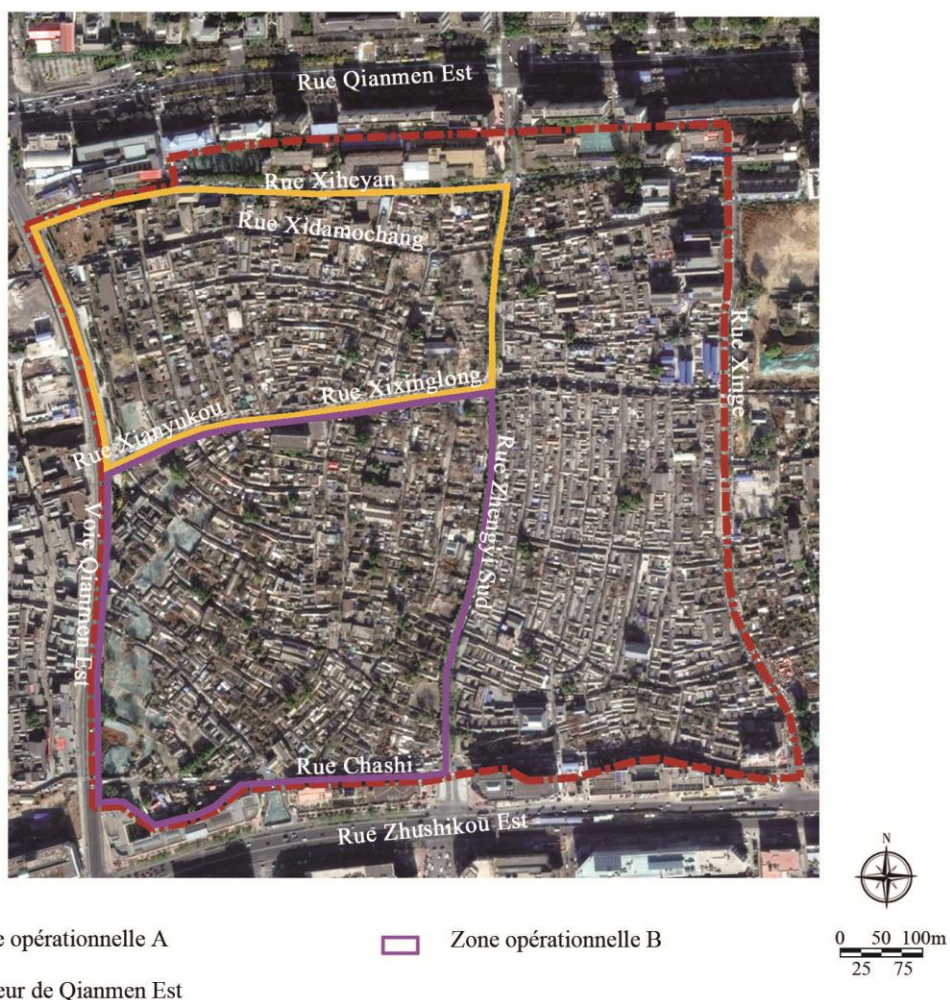


Réalisation de la carte : Liu Lidan (2020).  
 Source : Entretiens réalisés les 19 et 27 mai 2017 avec le responsable de la direction des travaux de relogement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010).  
 Fond de carte : Google Earth (l'image historique du 07/05/2014).

Avec l'augmentation de l'occupation précaire des populations locales ou immigrées durant l'interruption de l'aménagement du secteur, les travaux de démolition ont été également effectués à partir de 2014. Cela s'est concentré surtout sur une grande partie des bâtiments vides en attendant la réalisation des opérations immobilières dans les deux zones opérationnelles A et B sauf les monuments historiques recensés et les architectures à conserver. Néanmoins, la multiplication des parcelles vides a conduit effectivement à la

décomposition spatiale du secteur sauvegardé, en considérant ces parcelles comme de nouvelles occasions pour les opérations suivantes<sup>312</sup>.

**Carte 51 : La réalisation des travaux de démolition du secteur de Qianmen Est en 2014**



Réalisation de la carte : Liu Lidan (2020).  
Source : Entretiens effectués les 2 et 5 mai 2017, auprès du responsable de la direction des travaux d'aménagement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010).  
Fond de carte : Google Earth (l'image historique du 24/11/2014).

<sup>312</sup> Entretiens effectués les 2 et 5 mai 2017, auprès du responsable de la direction des travaux d'aménagement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010).

En parallèle, sous la direction du gouvernement d'arrondissement de Dongcheng, le Groupe d'État Tianjie a organisé, avec l'Institut municipal d'architecture & design de Pékin (BIAD) et la société à responsabilité limitée du centre d'art contemporain *Tian'an shijian* (IDEAS), le forum nommé le « projet de la ville historique au sud • le secteur de Qianmen Est 2014 (*Chengnan jihua • Qianmen dongqu* 2014) ». Il s'appuyait sur la participation de grands architectes, urbanistes et artistes nationaux et internationaux (BIAD ART CENTER, JIAKUN ARCHITECTS, KCAA, K/R, MAD, MVRDV, NERI&HU, POSITION et URBANUS) à l'élaboration de propositions expérimentales relatifs au développement du secteur de Qianmen Est<sup>313</sup>.

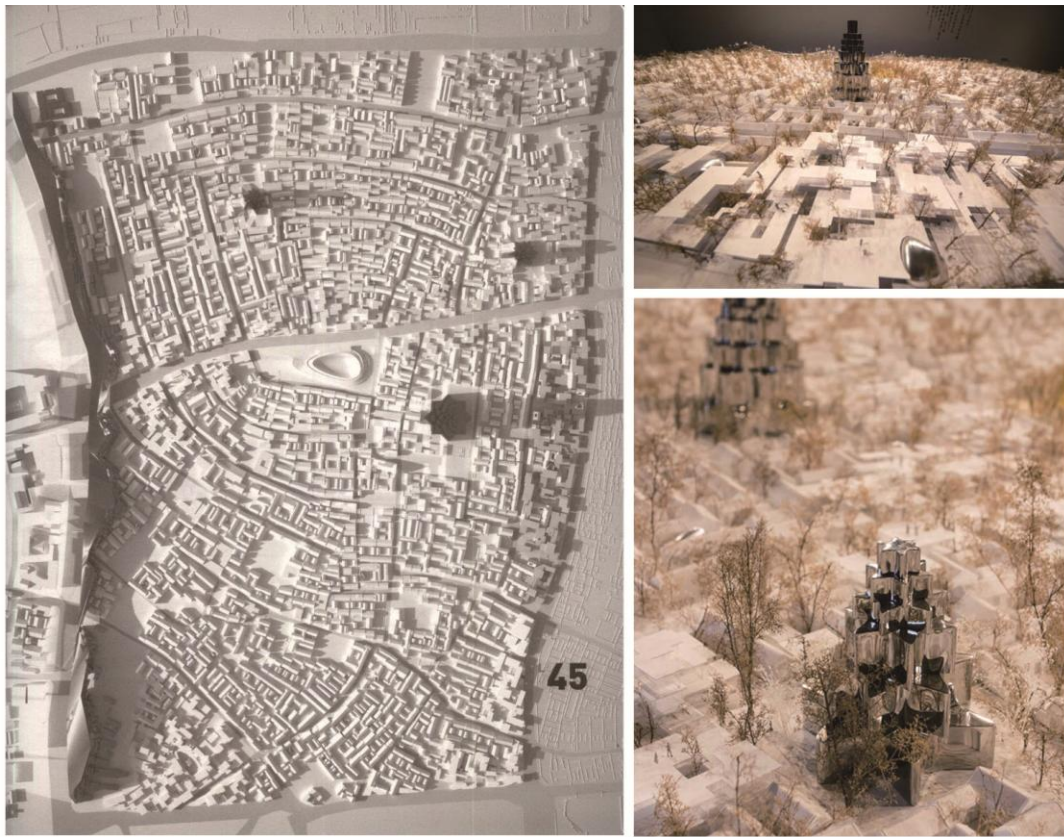
Les projets, à la fois conceptuels et opérationnels, portaient principalement sur la transformation de bâtiments et parcelles vides comme objectif prioritaire. L'essentiel a concerné par le développement de logements urbains, d'espaces publics et d'équipements de services s'intégrant de manière disséminée dans la structure des espaces historiques. L'augmentation partielle de la densité était proposée avec des nouvelles constructions sur des terrains vides et/ou sur des architectures modernes à démolir. Cela permettait de créer plus d'espaces habitables pour l'installation en priorité des classes moyennes et des populations jeunes participant, avec les habitants locaux, à la reconstruction de la dynamique du secteur.

---

<sup>313</sup> DM, 2014, « Jiucheng chongsheng de lixiang zhilu, chengnan jihua—Qianmen dongqu 2014 » [Projet du sud de la ville historique—le secteur de Qianmen Est 2014], *Sheji* [Design], n° 12, p. 104-109.



**Planche 14 : La conception de l'augmentation partielle de la densité du secteur de Qianmen Est (MAD, 2014)**



À gauche : L'inscription des tours futures dans les terrains vides à l'ouest de la rue Zhengyi Sud du secteur de Qianmen Est est proposée dans la maquette urbaine de MAD.  
À droite : La construction de plusieurs nouvelles tours de MAD est inspirée de la forme du « temple de la pagoda blanche (*Baitasi*) » de Pékin.

Source : DM, 2014, « Jiucheng chongsheng de lixiang zhilu, chengnan jihua—Qianmen dongqu 2014 » [Projet du sud de la ville historique—le secteur de Qianmen Est 2014], *Sheji* [Design], n° 12, p. 104-109.

Le développement des espaces souterrains pouvait être également envisagé dans la mesure où la privatisation de l'habitat était progressivement prise en compte dans les politiques d'aménagement. Il se caractérise par un aménagement à plusieurs niveaux prévu sur les terrains vides du secteur. La création du premier niveau de sous-sol était considérée comme l'extension des bâtiments privés à un seul étage, en favorisant l'augmentation des surfaces habitables répondant aux attentes d'un mode de vie moderne. Il s'agissait également de développer un deuxième niveau d'espaces souterrains destinés à l'installation des infrastructures urbaines municipales et de parking. En conséquence, cela permettait de préserver l'essentiel du paysage au niveau du sol constitué de ruelles, de cours et d'architectures historiques.

Par ailleurs, la préservation des limites historiques de la cour caractérisées par des terrains plus parcellisés dans la ville au sud était prise en compte dans les propositions de projets concrets comme échelle prioritaire du développement. L'objectif était de maintenir l'originalité de l'ordonnement des espaces historiques du secteur, en intégrant la dynamique de nouveaux modes de vie moderne. Il s'est agi d'élaborer des règles générales de constructions considérées comme lignes directrices techniques pour mettre en place des projets concrets. Les espaces de la cour pouvaient être maintenus comme résidence individuelle ou transformés en lieu partagé. Cela permettait d'effectuer de manières très variées la réorganisation spatiale liée à la reconstruction des rapports sociaux, en vue de l'ouverture du secteur à l'ensemble des populations<sup>314</sup>.

Avec l'avancement des propositions de projets concrets, le Groupe d'État Tianjie a chargé l'Institut municipal d'architecture & design de Pékin (BIAD) d'élaborer le nouveau plan d'aménagement du secteur de Qianmen Est. Il s'agissait de préciser le principe de développement du secteur adapté à la complexité des conditions préalables opérationnelles immobilières, en s'appuyant sur un contrôle global renforcé des nouvelles constructions. Dès lors, le périmètre du secteur d'aménagement du secteur du Qianmen Est a été légèrement réduit au sud de la rue Xiheyuan, au nord de la rue Chashi, à l'est de la voie Qianmen Est et à l'ouest de la rue Xingde, pour atteindre une superficie de 55 ha<sup>315</sup>.

---

<sup>314</sup> Jin Minhua, 2015, « Chengnan xinshi: Guanyu Qianmen dongqu jiucheng xinsheng de weilai tujing » [Chengnan project: Qianmen East area 2014], *Yishu yu sheji* [Art and Design], n° 1, p. 124-131 ; Les informations relatives au forum nommé « le projet du sud de la ville historique • le secteur de Qianmen Est 2014 » (*Chengnan jihua • Qianmen dongqu 2014*) ont été consultées sur le site : <https://v.qq.com/x/page/b0140p3e73p.html>, <https://v.qq.com/x/page/x01415w3v4h.html>.

<sup>315</sup> Beijingshi jianzhu sheji yanjiuyuan [Institut municipal d'architecture & design de Pékin], 2015, *Qianmen dongqu kongzhixing xiangxi guihua he chengshi sheji* [Plan détaillé d'aménagement et les propositions de projets concrets du secteur de Qianmen Est].

### ***L'intégration des populations locales dans le développement urbain***

L'objectif d'aménagement du secteur de Qianmen Est s'est traduit dès lors par la création de la communauté résidentielle agréable à vivre au standard international caractérisée par le « maintien du paysage historique lié à l'adaptation au nouveau mode de vie (*lao hutong, xin shenghuo*) ». En premier lieu, les objectifs de protection ne se sont pas limités au secteur sauvegardé de Xianyukou, mais ont été élargis à l'ensemble des architectures et du paysage urbain hérités de toutes les époques historiques et modernes. Également, concernant les habitants d'origine qui restent définitivement dans le secteur, leur habitat et leur mode de vie quotidiens sont considérés comme les symboles les plus représentatifs de la ville historique<sup>316</sup>.

Cela permet de mettre en évidence l'intégration des populations locales dans le développement urbain du secteur comme une étape importante de la « protection de l'intégrité de la culture (*wenhua zhengti baohu*) ». Il s'agit de prendre en compte de manière prioritaire l'augmentation de la qualité de la vie urbaine dans les enjeux d'aménagement du secteur. Elle est basée sur l'amélioration des infrastructures municipales et des équipements de services répondant aux critères d'un mode d'habiter moderne, afin d'offrir aux habitants d'origine la possibilité de demeurer dans le secteur. Il faut en même temps intégrer de nouvelles activités économiques (commerce, bureau, culture, loisirs, etc.) dans l'objectif d'attirer de nouvelles populations, en vue d'améliorer la dynamique démographique<sup>317</sup>.

Grâce aux travaux de relogement définitif en plusieurs phases, il restait en 2015 environ 3 000 ménages qui ont parfaitement correspondu à la demande du desserrement de la population à l'échelle de la municipalité. La limite de la quantité de population locale du secteur est définitivement fixée à 9 000 personnes, en favorisant l'augmentation de la surface habitable moyenne à plus de 30 m<sup>2</sup> par habitant. En effet, cela permet d'être à l'avant-garde en termes de contrôle démographique effectué dans la ville historique, grâce à la densité de population du secteur réduite à 15 300 hab. /km<sup>2</sup><sup>318</sup>. Ainsi, il s'est agi de

---

<sup>316</sup> Entretien effectué le 15 juin 2017, auprès de la directrice générale de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010).

<sup>317</sup> Zhu Xiaodi, 2020, « Qianmen dongqu baohu yu fuxing xiangmu » [Qianmen East conservation and rehabilitation projects], *Zhongguo yishu* [Chinese Art], n° 2, p. 38-55.

<sup>318</sup> L'objectif de réduire la densité de population dans la ville historique prévu en 2020 a été de 17 600 hab. /km<sup>2</sup> (1 100 000

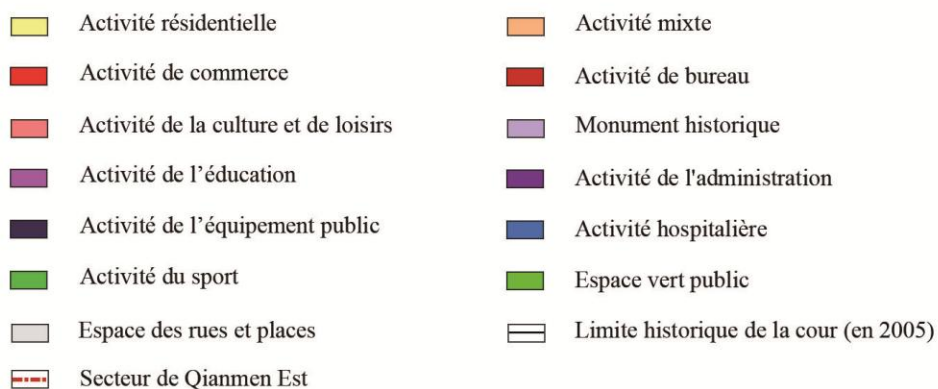
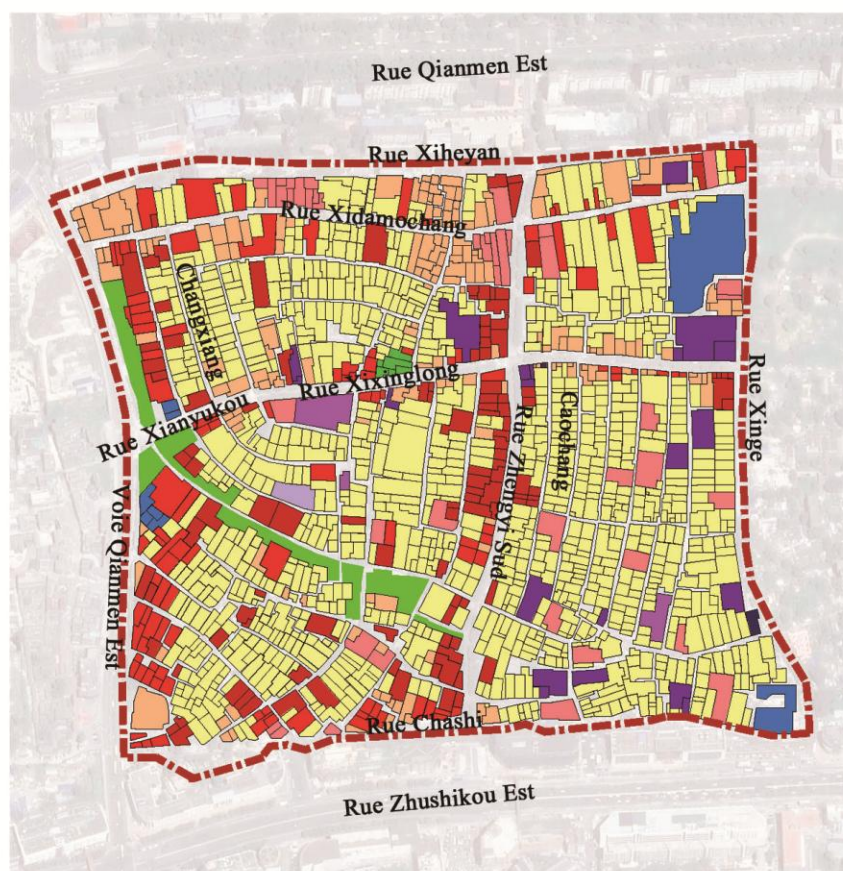
développer d'une manière beaucoup plus réduite des activités commerciales et touristiques.

Le principe d'aménagement a entraîné une complexité de recomposition spatiale du secteur en termes fonctionnel et paysager. La création de la mixité fonctionnelle proposée par l'institut d'architecture et d'ingénierie de Pékin ne pouvait être pas mise en œuvre de manière collective sous contraintes démographiques et foncières. Avec la parcellisation des terrains du secteur effectuée sur les limites historiques de la cour en 2005, des zones fonctionnelles prévues ont été définitivement divisées en plusieurs parties. Elle a conduit également à une réduction forte des zones fonctionnelles de bureau, de commerce et notamment celles à usage mixte commercial et d'habitation principale. Elles ont été remplacées par des résidences combinées à un petit nombre d'activités de culture et de loisirs, d'équipements hospitaliers, d'éducation et d'administration.

---

de populations résidentes sur la superficie totale du foncier de 62,5km<sup>2</sup>). Source : Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi zongti guihua (2004-2020)* [Schéma directeur de Pékin (2004-2020)], *op.cit.*

Carte 52 : Le plan d'aménagement du secteur de Qianmen Est en 2015



Réalisation de la carte : Liu Lidan (2020).

Source : Beijingshi jianzhu sheji yanjiuyuan [Institut municipal d'architecture & design de Pékin], 2015, *Qianmen dongqu kongzhixing xiangxi guihua he chengshi sheji* [Plan détaillé d'aménagement et les propositions de projets concrets du secteur de Qianmen Est].

**Tableau 3 : Le plan d'utilisation du sol du secteur de Qianmen Est en 2015**

L'occupation du sol	La surface du sol
Activité résidentielle	232 503 m <sup>2</sup>
Activité mixte	39 376 m <sup>2</sup>
Activité de commerce	33 990 m <sup>2</sup>
Activité de bureau	35 896 m <sup>2</sup>
Activité de la culture et de loisirs	20 472 m <sup>2</sup>
Monument historique	1 191 m <sup>2</sup>
Activité de l'éducation	3 847 m <sup>2</sup>
Activité de l'administration	14 725 m <sup>2</sup>
Activité de l'équipement public	426 m <sup>2</sup>
Activité hospitalière	12 638 m <sup>2</sup>
Activité du sport	1 073 m <sup>2</sup>
Espace vert public	12 785 m <sup>2</sup>
Espace des rues et places	141 030 m <sup>2</sup>
Total	549 952 m <sup>2</sup>

Source : Il existe des faibles marges d'erreur pour les statistiques des surfaces qui sont issues des plans d'aménagement du secteur de Qianmen Est. Les informations relatives au plan d'aménagement de l'année 2015 ont été recueillies le 02 octobre 2016 auprès de l'exposition temporaire et ouverte au public durant la semaine internationale du design de Beijing en 2016 : Beijingshi jianzhu sheji yanjiuyuan [Institut municipal d'architecture & design de Pékin], 2015, *Qianmen dongqu kongzhixing xiangxi guihua he chengshi sheji* [Plan détaillé d'aménagement et les propositions de projets concrets du secteur de Qianmen Est].

**Tableau 4 : L'aménagement des activités fonctionnelles du secteur de Qianmen Est entre 2005 et 2015**

L'aménagement des activités fonctionnelles	La proportion de la surface du sol concerné	
	Le mode d'intervention à l'échelle du secteur en 2005	Le mode d'intervention de rénovation partielle en 2015
Activité résidentielle	30,92 %	42,28 %
Activité mixte	21,93 %	7,16 %
Activité de commerce	8,68 %	6,18 %
Activité de bureau	11,04 %	6,53 %
Total	72,57 %	62,14 %

Source : Il existe des faibles marges d'erreur pour les statistiques des surfaces qui sont issues des cartes d'aménagement du secteur de Qianmen Est. Les informations relatives au plan d'aménagement de l'année 2015 ont été recueillies le 02 octobre 2016 auprès de l'exposition temporaire et ouverte au public durant la semaine internationale du design de Beijing en 2016 : Beijingshi jianzhu sheji yanjiuyuan [Institut municipal d'architecture & design de Pékin], 2015, *Qianmen dongqu kongzhixing xiangxi guihua he chengshi sheji* [Plan détaillé d'aménagement et les propositions de projets concrets du secteur de Qianmen Est] ; Source des informations relatives au plan d'aménagement de l'année 2005 : Ye Zurun, 2007, « Qianmen diqu baohu zhengzhi yu fazhan guihua » [Protection, rehabilitation and development planning of Qianmen area], *Jianzhu chuangzuo* [ArchiCreation], n° 12, p. 34-55.

Le développement de nouvelles activités économiques qui se concentrent en grande partie sur des terrains vides a permis la création de zones fonctionnelles dans le secteur :

- La « zone exemplaire de la rue Xidamochang (*Xidamochangjie shifanqu*) » où est envisagée de développer des activités de service moderne constituées surtout d'un hôtel-boutique et d'un lieu de communication culturelle, en y intégrant un habitat agréable à vivre.
- La « zone de service de la vie de la rue Xixinglong (*Xixinglongjie shenghuo fuwuqu*) » qui visait à offrir à l'échelle de la communauté résidentielle un système de haut niveau de services publics associés. Cela a permis d'installer des équipements collectifs : commerces de détail, école, culture, loisirs, cabinet médical, espaces verts et parking aérien temporaire.
- La « zone de l'expérience de loisirs de la voie Qianmen Est (*Qianmen donglu xiuxian tiananqu*) » est inscrite dans la continuité des activités en connexion avec le secteur commercial de Qianmen Ouest, en soulignant l'intégration des signes

culturels nationaux et internationaux dans le développement de service du commerce.

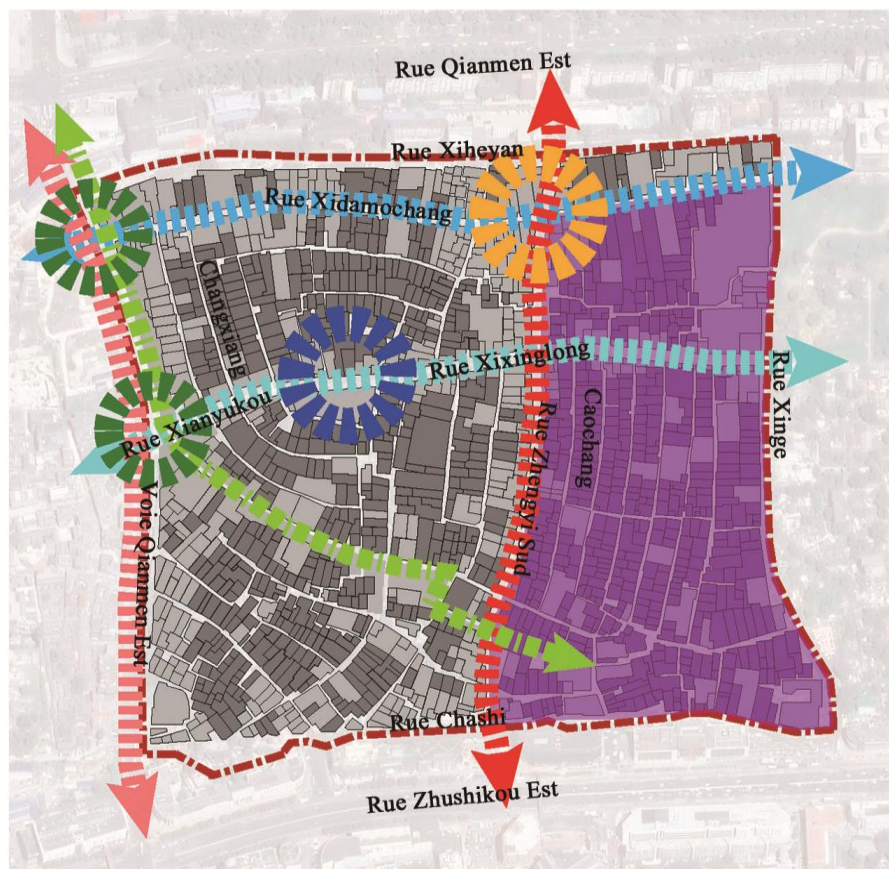
- La « zone de l'art et de la culture de la rue Zhengyi Sud (*Zhengyilu nanyan wenhua yishuqu*) » est destinée à l'installation d'espaces mixtes résidentiels et d'ateliers créatifs, en les mélangeant avec des musées et des centres culturels.
- La « zone des activités folkloriques pékinoises de Caochang (*Caochang pianqu lao Beijing minsuqu*) » a été basée sur l'amélioration de l'environnement public et la transformation des espaces d'habitation, en complément des équipements de la vie moderne, avec l'objectif de développer des activités de l'expérience culturelle.
- La « ceinture paysagère de la rivière Sanli (*Sanlihe jingguandai*) » s'appuie sur la création du parc vert urbain comme un lieu d'activités pour des habitants locaux, en vue de créer un environnement naturel écologique consacré aux communications et aux loisirs<sup>319</sup>.

---

<sup>319</sup> Beijingshi jianzhu sheji yanjiuyuan [Institut municipal d'architecture & design de Pékin], 2015, *Qianmen dongqu kongzhixing xiangxi guihua he chengshi sheji* [Plan détaillé d'aménagement et les propositions de projets concrets du secteur de Qianmen Est].



Carte 53 : L'aménagement de la structure spatiale du secteur de Qianmen Est en 2015



- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | Zone exemplaire de la rue Xidamochang                  |  | Zone de service de la vie de la rue Xixinglong       |
|  | Zone de l'expérience de loisirs de la voie Qianmen Est |  | Zone de l'art et de la culture de la rue Zhengyi Sud |
|  | Zone des activités folkloriques pékinoises de Caochang |  | Ceinture paysagère de la rivière Sanli               |
|  | Centre de la culture publique                          |  | Centre de service public                             |
|  | Centre de la communication publique                    |  | Nouvelle activité économique                         |
|  | Activité résidentielle                                 |  | Limite historique de la cour (en 2005)               |
|  | Secteur de Qianmen Est                                 |  |  |



Réalisation de la carte : Liu Lidan (2020).  
 Source : Beijingshi jianzhu sheji yanjiuyuan [Institut municipal d'architecture & design de Pékin], 2015, *Qianmen dongqu kongzhixing xiangxi guihua he chengshi sheji* [Plan détaillé d'aménagement et les propositions de projets concrets du secteur de Qianmen Est].

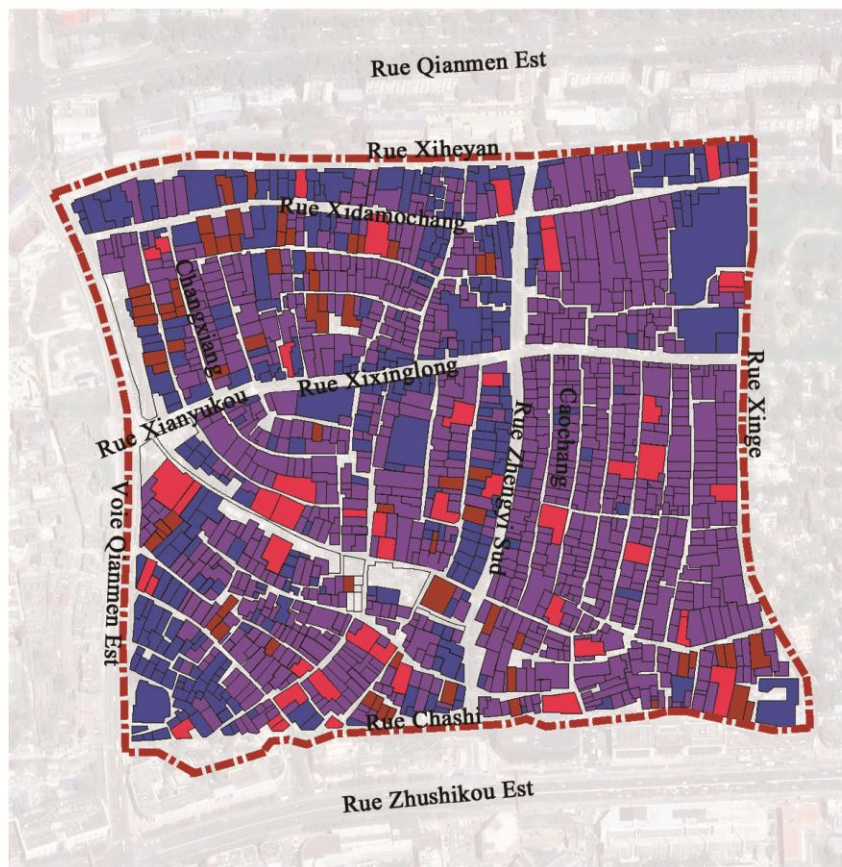
Ainsi, des opérations immobilières ont été mises en œuvre en fonction de quatre catégories de traitement de bâtiments réparties de manière disséminée, portant sur la recomposition paysagère et morphologique du secteur. Il s'est agi avant tout d'élargir les objectifs de conservation des monuments historiques recensés : 1 monument historique au niveau municipal, 45 architectures historiques à conserver. Ils ont été en partie vidés et réhabilités entre 2008 et 2009 en respectant les réglementations et les mesures de protection. Pourtant, il a été nécessaire de prendre en compte la reprise du traitement pour l'adapter aux nouvelles pratiques liées aux activités culturelles. Il s'est agi de transformer les monuments historiques en lieux d'exposition, afin de présenter des histoires culturelles du secteur de Qianmen Est. Cela a permis d'intégrer le patrimoine immatériel au patrimoine matériel, en soulignant le lien avec des nouvelles activités économiques. Il y a également 38 maisons à cour carrée répertoriées et 45 architectures remarquables comme étant à conserver caractérisées par leur état de dégradation aggravée au fur et à mesure de l'avancement des travaux d'aménagement du secteur, et donnent lieu à des travaux de la restauration simple<sup>320</sup>.

En outre, la plupart des bâtiments du secteur qui avaient été proposés à démolir et à reconstruire entièrement est traité par la réhabilitation complète associée à une rénovation partielle. Cela a permis de limiter les objectifs de la rénovation complète qui portaient en grande partie sur des bâtiments et terrains vides disséminés au sein du secteur. Les travaux de démolition-reconstruction ont pu être mis en œuvre dans la mesure où il fallait maintenir le caractère des architectures traditionnelles comme celles du secteur sauvegardé. Cela correspondait en effet à la demande de protection globale de la ville historique de la municipalité de Pékin, en s'appuyant sur des contrôles renforcés de la construction en termes de structure, de surface, de dimension, de forme et de couleur du bâtiment.

---

<sup>320</sup> Zhang Zhen, Liu Wanru, 2020, « Qianxi “xinchengshi zhuyi” shijiao xia lishi jiequ baohu yu gengxin yanjiu—yi Beijing Qianmen dongqu weili » [The interpretation of the protection and renewal of the historical district from the perspective of “New urbanism”—an example of Beijing Qianmen East district], *Shijie jianzhu* [World Architecture], n° 10, p. 106-111.

Carte 54 : Le plan de la hiérarchisation de traitement des bâtiments du secteur de Qianmen Est en 2015



- |  |   |
|--|---|
| <span style="color: red;">■</span> Conservation des monuments historiques  | <span style="color: brown;">■</span> Restauration simple  |
| <span style="color: purple;">■</span> Réhabilitation complète associée à une rénovation partielle                                | <span style="color: blue;">■</span> Rénovation complète   |
| <span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> Limite historique de la cour (en 2005) | <span style="border-bottom: 2px dashed red; width: 20px; display: inline-block;"></span> Secteur de Qianmen Est |



Réalisation de la carte : Liu Lidan (2020).

Source : Beijingshi jianzhu sheji yanjiuyuan [Institut municipal d'architecture & design de Pékin], 2015, *Qianmen dongqu kongzhixing xiangxi guihua he chengshi sheji* [Plan détaillé d'aménagement et les propositions de projets concrets du secteur de Qianmen Est].

**Tableau 5 : La hiérarchisation des catégories de traitement des bâtiments du secteur de Qianmen Est en 2015**

La hiérarchisation des catégories de traitement des bâtiments	La surface des cours concernées
La conservation des monuments historiques	30 461 m <sup>2</sup>
La restauration simple	21 918 m <sup>2</sup>
La réhabilitation complète associée à une rénovation partielle	237 133 m <sup>2</sup>
La rénovation complète	106 475 m <sup>2</sup>
Total	39 5987 m <sup>2</sup>

Source : Il existe des faibles marges d'erreur pour les statistiques des surfaces qui sont issues des plans d'aménagement du secteur de Qianmen Est. Les informations relatives au plan d'aménagement de l'année 2015 ont été recueillies le 02 octobre 2016 auprès de l'exposition temporaire et ouverte au public durant la semaine internationale du design de Beijing en 2016 : Beijingshi jianzhu sheji yanjiuyuan [Institut municipal d'architecture & design de Pékin], 2015, *Qianmen dongqu kongzhixing xiangxi guihua he chengshi sheji* [Plan détaillé d'aménagement et les propositions de projets concrets du secteur de Qianmen Est].

**Tableau 6 : L'aménagement des catégories de traitement des bâtiments du secteur de Qianmen Est entre 2005 et 2015**

L'aménagement des catégories de traitement des bâtiments	La proportion de la surface des cours concernées	
	Le mode d'intervention à l'échelle du secteur en 2005	Le mode d'intervention de rénovation partielle en 2015
La conservation des monuments historiques	0,30 %	7,69 %
La restauration simple	13,59 %	5,54 %
La réhabilitation complète associée à une rénovation partielle	28,52 %	59,88 %
La rénovation complète	57,59 %	26,89 %
Total	100 %	100 %

Source : Il existe des faibles marges d'erreur pour les statistiques des surfaces qui sont issues des cartes d'aménagement du secteur de Qianmen Est. Les informations relatives au plan d'aménagement de l'année 2015 ont été recueillies le 02 octobre 2016 auprès de l'exposition temporaire et ouverte au public durant la semaine internationale du design de Beijing en 2016 : Beijingshi jianzhu sheji yanjiuyuan [Institut municipal d'architecture & design de Pékin], 2015, *Qianmen dongqu kongzhixing xiangxi guihua he chengshi sheji* [Plan détaillé d'aménagement et les propositions de projets concrets du secteur de Qianmen Est] ; Source des informations relatives au plan d'aménagement de l'année 2005 : Fan Xiaopeng, Li Yang, 2007, « Qianmen dongcelu yidong diqu baohu zhengzhi yu zaisheng fazhan » [Protection, rehabilitation and regenerating development of the area to the east of the east road of Qianmen], *Jianzhu chuanguo* [ArchiCreation], n° 12, p. 61-65.

Pour autant, la planification globale des opérations concrètes n'était plus faisable à l'échelle du secteur en raison de la diminution considérable des nouvelles constructions. Il s'est agi de la remplacer par les propositions partielles de projets concrets, en vue d'une accélération du développement des objectifs prioritaires<sup>321</sup>. Cela a permis de mettre en relation les deux étapes de la mise en œuvre du projet portant sur le relogement définitif de la population locale et le traitement du bâtiment qui avaient été temporairement séparés dans la première phase d'aménagement et de construction du secteur. Il s'est agi de retenir des objectifs prioritaires de relogement en fonction de la détermination des zones de la rénovation partielle. Les premiers projets expérimentaux ont été proposés en même temps sur la rue Xidamochang et sur la zone des ruelles Caochang III-X où les opérations immobilières ont été effectuées dans un cadre de coopération public-privé.

### **Les premières expérimentations de rénovation partielle**

#### ***La réhabilitation architecturale et paysagère de la rue Xidamochang***

La rue Xidamochang créée durant la dynastie des Ming se trouvait au début de la voie Qianmen Est à la fin de la rue Xinge dans le secteur de Qianmen Est. Elle est inscrite dans le secteur sauvegardé de Xianyukou, comptant une largeur moyenne de 7,70 m et une longueur totale de 896,70 m. On y trouve 4 architectures remarquables comprenant le temple Xiaogong, les deux bâtiments d'« association » historique Linfen et Yuedong et la cour n° 45 de la rue Xidamochang, ainsi que 8 maisons à cour carrée répertoriées<sup>322</sup>.

Suite aux travaux d'installation du réseau de transport du secteur, la rue Xidamochang est la seule rue principale historique du secteur de Qianmen Est dont les caractères originaux sont préservés en termes fonctionnel et paysager. L'essentiel de la rue était destiné à la résidence, en mélangeant des activités commerciales et touristiques. Le projet d'expérimentation de la rue Xidamochang est pour autant considérée comme un cas représentatif de redynamisation des espaces de la ville historique de Pékin. Il s'agissait de

---

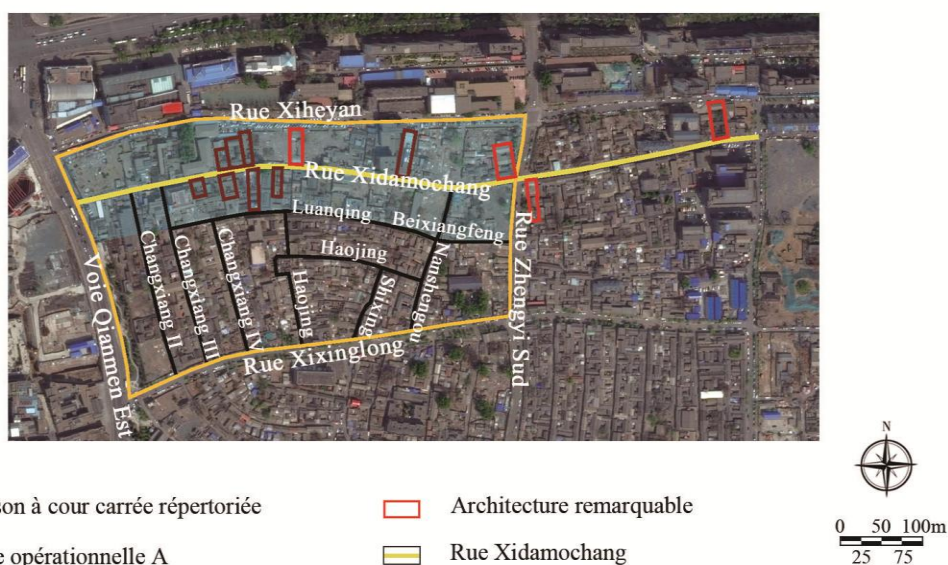
<sup>321</sup> Entretiens effectués les 2 et 5 mai 2017, auprès du responsable de la direction des travaux d'aménagement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010).

<sup>322</sup> Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2008, *Beijing jiucheng hutong shilu* [Coming through zigzag], *op.cit.*, p. 306.

réaliser l'intégration de nouvelles populations dans la construction résidentielle locale.

Lors du démarrage des travaux de relogement définitif en 2015, les objectifs prioritaires sont avant tout concentrés sur des ménages demeurant du côté ouest de la rue Xidamochang qui se trouve dans la zone opérationnelle A à l'ouest de la rue Zhengyi Sud. Ces objectifs sont partiellement élargis aux ruelles Changxiang II-IV, la ruelle Haojing, la ruelle Luanqing, la ruelle Shixing, la ruelle Nanshengou et la ruelle Beixiangfeng. Il s'agit dès lors d'un mode de négociation ouverte seulement entre la direction de relogement du Groupe d'État Tianjie et les habitants locaux à reloger en priorité.

### Carte 55 : La mise en œuvre de la réhabilitation de la rue Xidamochang en 2015



Réalisation de la carte : Liu Lidan (2020).  
 Source : Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2008, *Beijing jiucheng hutong shilu* [Coming through zigzag], Zhongguo jianzhu gongye chubanshe [China Architecture & Building Press], p. 306.  
 Fond de carte : Google Earth (l'image historique du 13/04/2015).

Cela a conduit cependant à l'aggravation des discriminations dans les choix relatifs aux solutions possibles pour le relogement. Il s'agissait de bénéficier des conditions les plus favorables lorsque qu'il n'y avait qu'un seul ou deux ménages restant dans une cour mixte vide ou sur un terrain vide. Cela s'est traduit par l'indemnisation monétaire basée sur le prix du marché de l'immobilier évalué à 44 256 yuans/m<sup>2</sup>, qui permet d'acheter au prix de 4 900 yuans/m<sup>2</sup> deux appartements de relogement proposé par le gouvernement d'arrondissement de Doncheng. Il a été également possible de bénéficier de l'opportunité

supplémentaire du « déménagement horizontal (dans le secteur) » offrant deux pièces de la maison à cour carrée réhabilitées entre 2008 et 2009 dans la zone des ruelles Caochang III-X du secteur. Cela a bénéficié finalement à plus d'une centaine de ménages qui ont définitivement déménagés et dont la plupart a été relogée en priorité dans les parcs résidentiels *Shaoyaoju* et/ou *Hongshan jiyuan* localisés au nord du 4<sup>e</sup> périphérique et à l'est du 3<sup>e</sup> périphérique de la municipalité de Pékin<sup>323</sup>.

Avec l'avancement des travaux de relogement, le Groupe d'État Tianjie a invité des grands architectes-urbanistes internationaux à concevoir les premiers projets expérimentaux. Cela a permis également de créer un cadre de coopération public-privé en 2014 par le Groupe d'État Tianjie, l'Institut municipal d'architecture & design de Pékin (BIAD) et la société du centre d'art contemporain *Tian'an shijian*, qui sont en charge de l'évaluation des projets concrets pour assurer la mise en œuvre des opérations individuelles. L'objectif était de développer partiellement de nouveaux secteurs d'activités créatives culturelles regroupant surtout des ateliers d'architecture, des lieux d'exposition culturelle, des hôtels et des boutiques de loisirs créatifs. Les enjeux ont portés sur la continuation de l'essentiel des caractères historiques, en les adaptant aux nouveaux usages de services publics dans une métropole moderne. Cela s'est matérialisé par l'intervention collective d'architectes basée avant tout sur la sélection de sept maisons à cour carrée dans la rue Xidamochang, qui ont été complètement vidées. Les transformations spatiales effectuées à l'échelle de la cour sont considérées comme une démarche expérimentale destinée à la mise en valeur des bâtiments historiques du secteur sous contraintes de construction<sup>324</sup>.

---

<sup>323</sup> Entretiens réalisés les 19 et 27 mai 2017 avec le responsable de la direction des travaux de relogement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010) ; Entretiens qualitatifs menés, au cours d'enquêtes de terrain réalisées en 2017, auprès des 25 ménages restés dans le secteur de Qianmen Est.

<sup>324</sup> Entretiens effectués les 2 et 5 mai 2017, auprès du responsable de la direction des travaux d'aménagement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010) ; Zhu Xiaodi, 2020, *op.cit.*

**Carte 56 : La sélection des sept maisons à cour carrée de la rue Xidamochang en 2015**



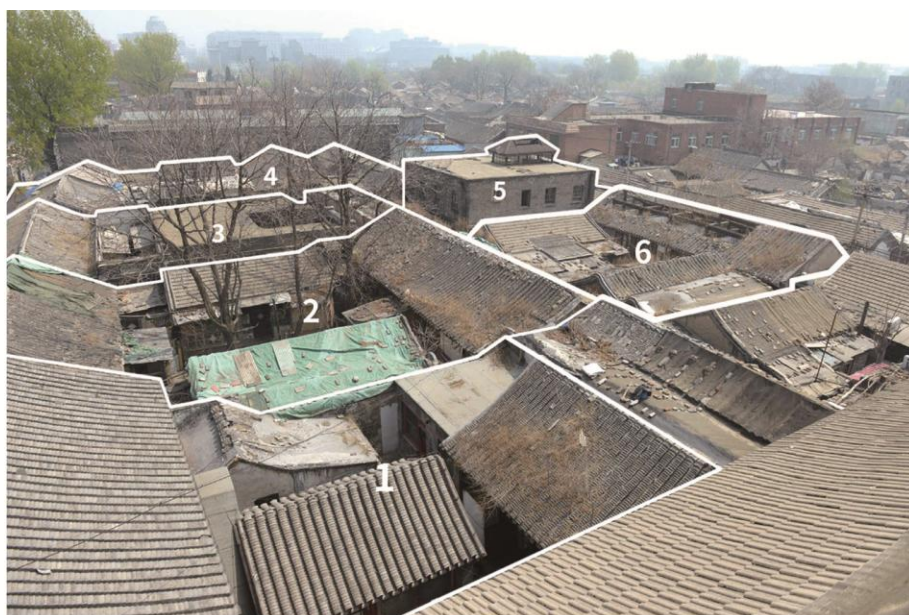
1, BIAD ; 2, KKA A ; 3, MAD ; 4, MVRDV ; 5, NERI&HU ; 6, URBANUS ; 7, FCJZ;

Réalisation de la carte : Liu Lidan (2020).

Source : Zhu Xiaodi, 2020, « Qianmen dongqu baohu yu fuxing xiangmu » [Qianmen East conservation and rehabilitation projects], *Zhongguo yishu* [Chinese Art], n° 2, p. 38-55.

Fond de carte : Google Earth (l'image historique du 13/04/2015).

**Photographie 9 : Les sept cours sélectionnées avant la réhabilitation en 2015**



Source : <http://www.urbanus.com.cn/projects/luanqing-hutong/>.



**Tableau 7 : L'intervention collective dans la réhabilitation des sept cours sélectionnées en 2015**

Bâtiment sélectionné à restaurer et à réhabiliter	Agence d'architecture et d'urbanisme chargée	L'ancien secteur d'activités du bâtiment (transformé en résidence pendant les années 1950)
La cour n° 210 de la rue Xidamochang	FCJZ	L'entreprise de teinture <i>Ruihua</i>
La cour n° 216 de la rue Xidamochang	MVRDV	La boutique de lunettes <i>Sanshanzhai</i>
La cour n° 218 de la rue Xidamochang	MAD	L'infirmerie de la gare de Zhengyangmen Est (l'ancienne gare de Pékin)
La cour n° 220 de la rue Xidamochang	KKAA	L'ancien bâtiment de l'hôpital <i>Xiehe</i>
La cour n° 222 de la rue Xidamochang	BIAD	La maison de banque
La cour n° 35 de la ruelle Luanqing	NERI&HU	L'ancien bâtiment de l'hôpital <i>Xiehe</i>
La cour n° 37 de la ruelle Luanqing	URBANUS	L'ancien bâtiment de l'hôpital <i>Xiehe</i>

Source : Duan Lian, Jiang Nan, Xu Huayu, 2019, « Weigengxin shijiao xiade chuantong jiexiang huoli chongsu—yi Beijing Xidamochangjie weili » [Vitality rebuilding of traditional streets and lanes from the perspective of micro-renewal—taking Xidamochang street in Beijing as an example], *Ziran yu wenhua yichan yanjiu* [Study on natural and cultural heritage], n° 11, p. 141-145.

L'objectif était généralement de maintenir la plupart des bâtiments permanents, en effectuant la démolition des constructions temporaires. Des modifications partielles ont été mises en œuvre en fonction des catégories de traitements de bâtiments, en vue de l'ouverture des espaces sur la rue Xidamochang. 5 cours ont été sélectionnées, qui sont inscrites dans la liste des maisons à cour carrée répertoriées comme étant à conserver. Cela a permis de mettre en œuvre les travaux de la restauration simple, en soulignant la préservation de l'essentiel de la disposition, de la structure et de la décoration spécifique de bâtiments permanents. Grâce à

la conception proposée par ces architectes, les transformations fonctionnelles et paysagères se concrétisent principalement par de nouvelles constructions conçues de façons différentes.

Le projet de la cour n° 37 de la ruelle Luanqing se caractérise par l'intégration de nouveaux espaces ouverts au milieu des bâtiments permanents entièrement conservés. Il s'agit de créer une « cour à l'intérieur du bâtiment (*wuzhongyuan*) » basée sur le maintien de deux arbres qui ont grandi naturellement dans le bâtiment principal au sud, qui s'est en partie détérioré. L'utilisation du bambou et d'acier comme matériaux de construction adaptée à la dimension d'origine du toit permet ainsi de recevoir assez de soleil dans la cour. La construction des espaces privés avec lucarne en verre dans la cour centrale permet de réaliser l'extension des bâtiments secondaires aux côtés est et ouest, afin de maintenir les surfaces d'origine. L'essentiel des espaces ouverts peut être pour autant organisé en forme de « gourde (*hulu*) » constituée principalement de deux cours arrondies, en soulignant la transparence des façades basées sur les murs courbes. Cela permet en effet de construire des rapports spatiaux plus flexibles entre les bâtiments permanents et les cours ouvertes, qui correspondent au mieux à la demande des nouvelles activités de bureaux et de loisirs<sup>325</sup>.

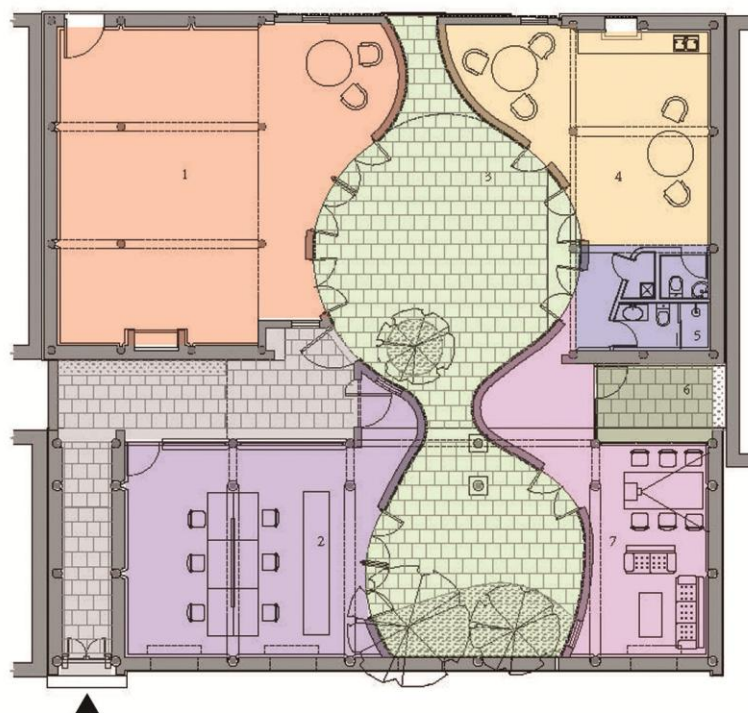
**Tableau 8 : La réhabilitation de la cour n° 37 de la ruelle Luanqing en 2015**

Les informations relatives aux opérations immobilières	
L'année de conception	2015-2016
L'année de construction	2016-2017
La superficie totale du foncier	369 m <sup>2</sup>
La surface construite totale	227 m <sup>2</sup>
Agence d'architecture et d'urbanisme chargée	URBANUS

Source : Zhu Xiaodi, 2020, « Qianmen dongqu baohu yu fuxing xiangmu » [Qianmen East conservation and rehabilitation projects], *Zhongguo yishu* [Chinese Art], n° 2, p. 38-55.

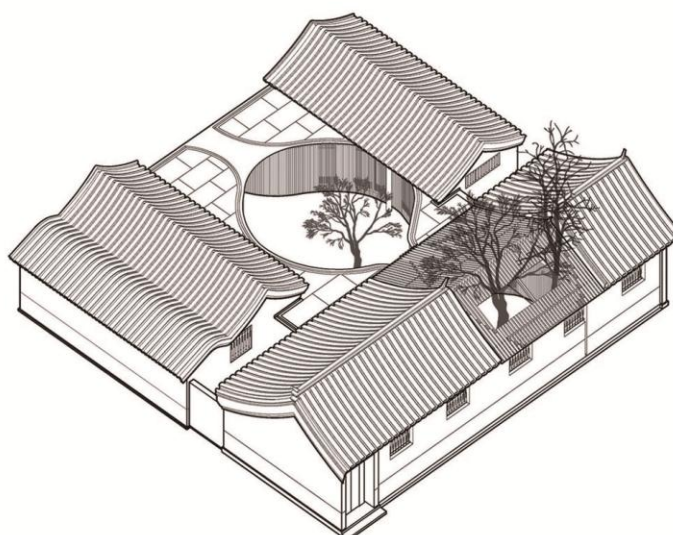
<sup>325</sup> Les informations relatives à la conception de la cour n° 37 de la ruelle Luanqing ont été récoltées sur le site officiel de l'agence d'architecture URBANUS : <http://www.urbanus.com.cn/projects/luanqing-hutong/>.

**Carte 57 : La réhabilitation de la cour n° 37 de la ruelle Luanqing en 2015**



- Salle d'exposition
- Salle de réception
- Toilette
- Cour semi-publique

- Studio
- Salle de repos
- Cour privée
- Entrée



Réalisation de la carte : Liu Lidan (2020).

Fond du plan d'architecture (en haut) : <http://www.urbanus.com.cn/projects/luanqing-hutong/>.

Source de perspective d'architecture (en bas) : <http://www.urbanus.com.cn/projects/luanqing-hutong/>.

**Planche 15 : Les espaces ouverts dans la cour n° 37 de la ruelle Luanqing après la réhabilitation en 2015**



Source : <http://www.urbanus.com.cn/projects/luanqing-hutong/>.

Un mode hétérogène d'insertion de nouvelles constructions dans la cour n° 218 de la ruelle Xidamochang vise à la transformer en restaurant. Il s'agit d'effectuer des modifications partielles sous forme de « ruelles bulles (*hutong paopao*)<sup>326</sup> », considérées comme des cellules urbaines pour revitaliser la résidence historique. Cela se matérialise par l'installation des deux bulles dans les terrasses au 1<sup>er</sup> étage à usage principal de salle de réception et d'espace de travail partagé. La façade en acier inoxydable réfléchit parfaitement l'environnement architectural et urbain, qui permet d'inscrire ces bulles dans l'organisation spatiale de la cour. Les travaux de restauration sont également mis en œuvre sur l'ensemble de bâtiments permanents à conserver, en vue de l'optimisation des espaces historiques. Cela porte pour l'essentiel sur le traitement de la façade sur la rue, qui maintient la couleur d'origine avec son entrée en verre pour améliorer la lumière naturelle. Ainsi, les façades intérieures dans la cour se caractérisent par la préservation de la décoration spécifique, en soulignant leur ouverture aux usagers publics grâce à l'utilisation mixte de fenêtre et du bois<sup>327</sup>.

**Tableau 9 : La réhabilitation de la cour n° 218 de la rue Xidamochang en 2015**

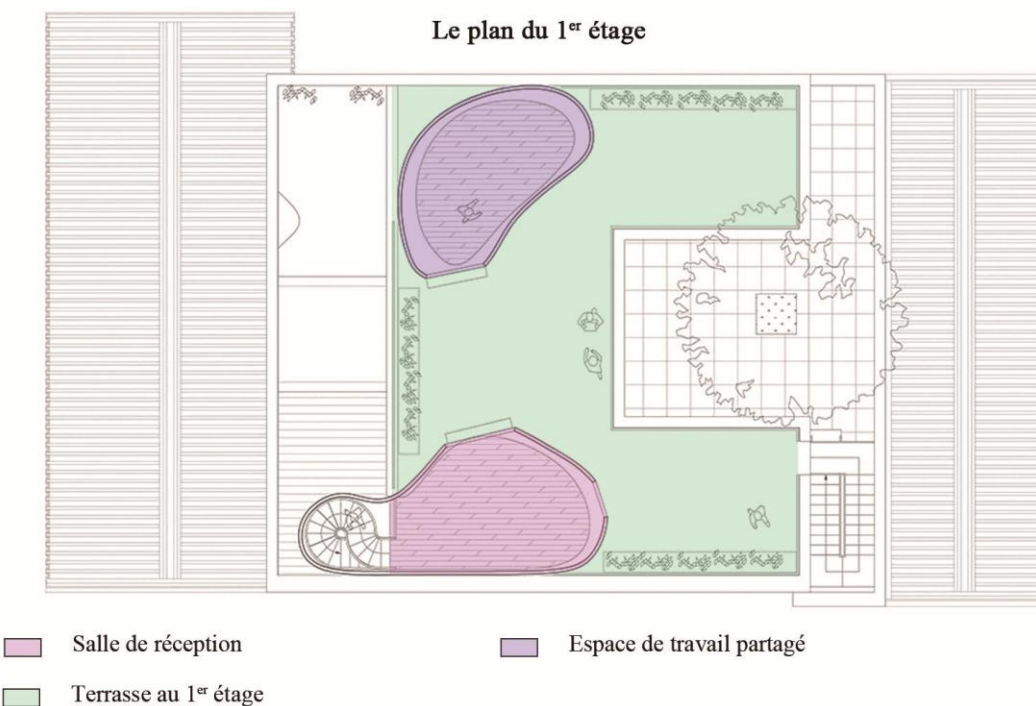
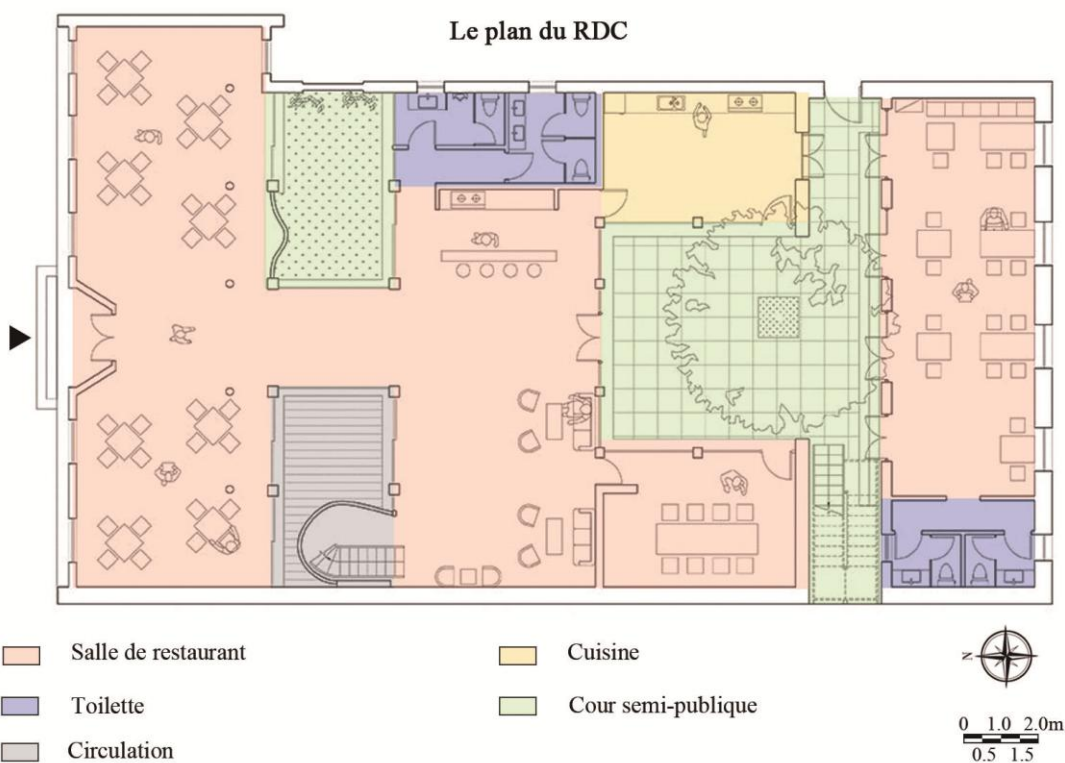
Les informations relatives aux opérations immobilières	
L'année de conception	2014-2016
L'année de construction	2016-2017
La superficie totale du foncier	450 m <sup>2</sup>
La surface construite totale	355 m <sup>2</sup>
Agence d'architecture et d'urbanisme chargée	MAD

Source : Zhu Xiaodi, 2020, « Qianmen dongqu baohu yu fuxing xiangmu » [Qianmen East conservation and rehabilitation projects], *Zhongguo yishu* [Chinese Art], n° 2, p. 38-55.

<sup>326</sup> Les informations relatives à la conception architecturale de « ruelles bulles » et son premier projet de la réalisation (la cour n° 32 de la ruelle Beibingmasi, 2009) ont été consultées sur le site officiel de l'agence d'architecture MAD : <http://www.i-mad.com/work/hutong-bubble-32/?cid=17> (version en anglais).

<sup>327</sup> Les informations relatives à la conception de la cour n° 218 de la rue Xidamochang ont été consultées sur le site : <https://www.gooood.cn/hutong-bubble-218-mads-second-hutong-bubble-emerges-out-of-one-of-beijings-historic-neighborhoods.htm>.

## Carte 58 : La réhabilitation de la cour n° 218 de la rue Xidamochang en 2015



Réalisation de la carte : Liu Lidan (2020).

Fond du plan d'architecture : <https://www.goood.cn/hutong-bubble-218-mads-second-hutong-bubble-emerges-out-of-one-of-beijings-historic-neighborhoods.htm>.

**Planche 16 : Les « ruelles bulles » dans la cour n° 218 de la rue Xidamochang  
après la réhabilitation en 2015**



Source : <https://www.gooood.cn/hutong-bubble-218-mads-second-hutong-bubble-emerges-out-of-one-of-beijings-historic-neighborhoods.htm>.

**Planche 17 : Les façades dans la cour n° 218 de la rue Xidamochang après la restauration en 2015**



Source : <https://www.gooood.cn/hutong-bubble-218-mads-second-hutong-bubble-emerges-out-of-one-of-beijings-historic-neighborhoods.htm>.



En outre, il reste deux cours sélectionnées bénéficiant du mode de rénovation partielle où des modifications autorisées sont effectuées pour l'essentiel sur des bâtiments permanents avec la conservation de leur aspect extérieur. Cela permet de transformer la cour n° 220 de la rue Xidamochang qui avait été destinée à la résidence de 9 ménages en espaces multifonctionnels de bureaux et de commerce. Il s'agit avant tout de réhabiliter en grande partie les bâtiments permanents avec le maintien de la structure et de la forme d'origine, en combinant la démolition et la rénovation partielles. La division équitable d'espaces architecturaux en deux zones fonctionnelles principales s'effectue ensuite avec des nouvelles connexions couvertes entre des bâtiments principaux et secondaires. Cela permet l'installation du studio d'architecture KKAA au nord-ouest et le café-restaurant au sud-est de la cour, en partageant de manière plus ouverte des espaces semi-publics centraux. La réhabilitation de la façade sur la rue est également réalisé, qui se caractérise par la réorganisation de la structure architecturale. Il s'agit de préserver le style de décoration traditionnelle, tout en y insérant des matériaux modernes de construction. Le mur principal de pierre et du bois est ainsi transformé en partie en verre s'intégrant à la décoration en aluminium de la façade et favorisant des communications spatiales sur la rue<sup>328</sup>.

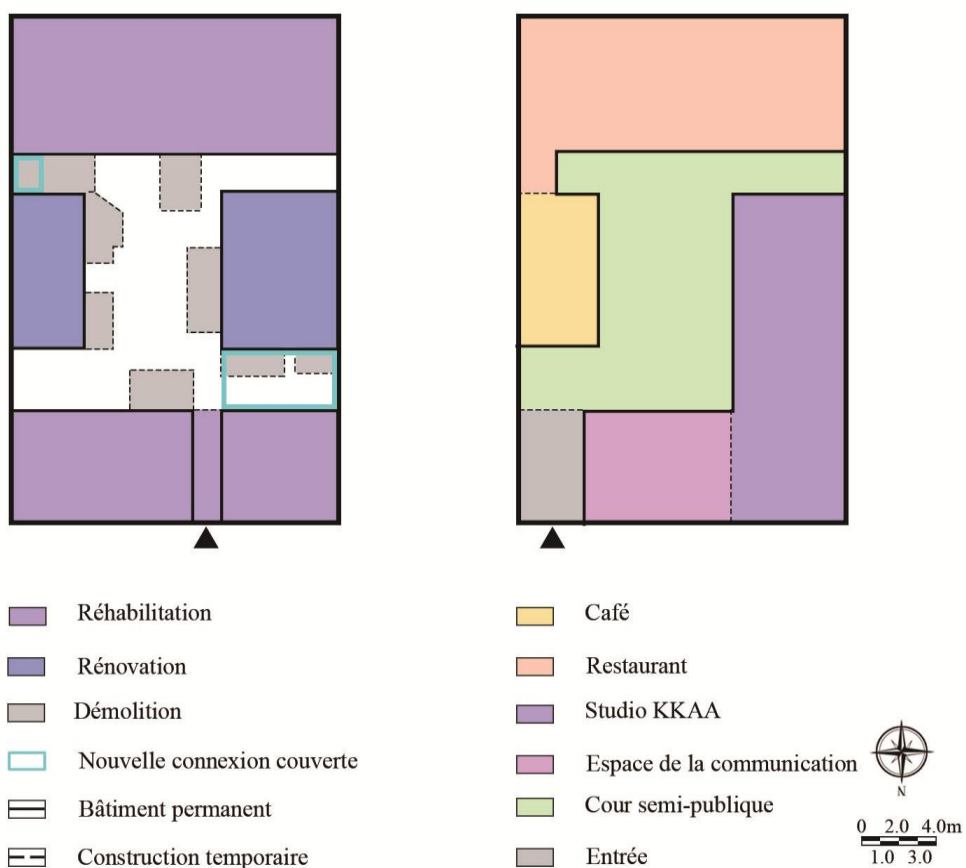
**Tableau 10 : La réhabilitation de la cour n° 220 de la rue Xidamochang en 2015**

Les informations relatives aux opérations immobilières	
L'année de conception	2015-2016
L'année de construction	2016-2017
La superficie totale du foncier	434 m <sup>2</sup>
La surface construite totale	305 m <sup>2</sup>
Agence d'architecture et d'urbanisme chargée	KKAA

Source : Zhu Xiaodi, 2020, « Qianmen dongqu baohu yu fuxing xiangmu » [Qianmen East conservation and rehabilitation projects], *Zhongguo yishu* [Chinese Art], n° 2, p. 38-55.

<sup>328</sup> Les informations relatives à la conception de la cour n° 220 de la rue Xidamochang ont été consultées sur le site officiel de l'agence d'architecture KKAA : <https://kkaa.co.jp/works/architecture/beijing-qianmen/> (version en anglais) ; Hu Yangyang, 2017, « Beijing Xidamochangjie jiujianzhu baohu yu liyong celüe yanjiu » [Study on the reconstruction strategy of the old buildings in the street blocks of Beijing west mill street renewal], mémoire en architecture, Université d'architecturer et de technologie de Xi'an, sous la direction de Lin Conghua, p. 86-87.

### Carte 59 : La réhabilitation de la cour n° 220 de la rue Xidamochang en 2015



Réalisation de la carte : Liu Lidan (2020).

Source : <https://kkaa.co.jp/works/architecture/beijing-qianmen/> (version en anglais) ; Hu Yangyang, 2017, « Beijing Xidamochangjie jiujianzhu baohu yu liyong celüe yanjiu » [Study on the reconstruction strategy of the old buildings in the street blocks of Beijing west mill street renewal], mémoire en architecture, Université d'architecture et de technologie de Xi'an, sous la direction de Lin Conghua, p. 86-87.

**Planche 18 : Les façades dans la cour n° 220 de la rue Xidamochang après la  
réhabilitation en 2015**



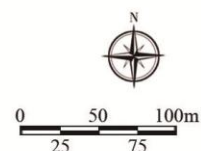
Source : <https://kkaa.co.jp/works/architecture/beijing-qianmen/> (version en anglais).

La réhabilitation du paysage urbain de la rue Xidamochang est également mise en œuvre de manière partielle, en vue de l'amélioration de l'environnement public. Il s'agissait d'effectuer des travaux de rénovation de façade sur des bâtiments sélectionnés qui sont pris en charge aussi par de grands architectes nationaux et internationaux. Le revêtement de sol est adapté à la couleur des matériaux des façades rénovées. L'optimisation de l'usage des toilettes publiques dans la rue est également prise en compte dans la mesure où des toilettes privées ne sont installées que dans les cours sélectionnées à réhabiliter. Ainsi, la promotion de la qualité des services publics en matière d'infrastructures municipales et d'assainissement de la rue est appliquée individuellement. L'essentiel se traduit par la création du système souterrain de collecte séparée pour les eaux usées et les eaux pluviales, ainsi que d'une canalisation électrique souterrain. Néanmoins, le développement des espaces publics collectifs ne peut pas être effectué en raison de la protection de l'originalité de la rue. Il s'est agi cependant d'installer des éclairages publics et des immobiliers urbains avec la création de la végétation verticale, en favorisant la dynamique de la rue<sup>329</sup>.

### Carte 60 : L'intervention collective dans la réhabilitation du paysage urbain de la rue Xidamochang en 2015



	BIAD		KKAA
	MAD		MVRDV
	NERI&HU		URBANUS
	FCJZ		Toilette publique



Réalisation de la carte : Liu Lidan (2020).

Source : Zhu Xiaodi, 2020, « Qianmen dongqu baohu yu fuxing xiangmu » [Qianmen East conservation and rehabilitation projects], *Zhongguo yishu* [Chinese Art], n° 2, p. 38-55.

Fond de carte : Google Earth (l'image historique du 13/04/2015).

<sup>329</sup> Duan Lian, Jiang Nan, Xu Huayu, 2019, *op.cit* ; Hu Yangyang, 2017, *op.cit*, p. 57-60 ; Beijingshi jianzhu sheji yanjiuyuan [Institut municipal d'architecture & design de Pékin], 2015, *Qianmen dongqu kongzhixing xiangxi guihua he chengshi sheji* [Plan détaillé d'aménagement et les propositions de projets concrets du secteur de Qianmen Est].

### *La nouvelle cohabitation urbaine de la zone des ruelles Caochang III-X*

La zone des ruelles Caochang III-X est l'une des zones de la protection essentielle du secteur sauvegardé de Xianyukou. Elle se trouve au sud de la rue Xixinglong, au nord de la ruelle Beilucaoyuan et de la ruelle Xuejiawan, à l'est de la rue Zhengyi Sud (l'ancienne ruelle Caochang III) et à l'ouest de la rue Xing (l'ancienne ruelle Caochang X). La reprise du traitement débute en 2015 sur une partie des bâtiments réhabilités vides, visant à renforcer l'amélioration de la qualité de vie de l'ensemble des habitants restants et des populations futures. Elle se traduit par la poursuite de l'augmentation des surfaces habitables par ménage liée à l'adaptation en termes architecturaux et environnementaux aux pratiques d'habitat moderne. Le Groupe d'État Tianjie a chargé les ateliers individuels de l'Institut municipal d'architecture & design de Pékin (BIAD) et l'agence d'architecture URBANUS de concevoir un projet expérimental sur une trentaine d'objectifs sélectionnés, dont 26 situés dans les ruelles Caochang IV et V et 4 situées dans les ruelles Caochang VIII et IX<sup>330</sup>.

---

<sup>330</sup> Entretiens effectués les 2 et 5 mai 2017, auprès du responsable de la direction des travaux d'aménagement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010) ; Zhao Jiancheng, 2017, « Beijing jiucheng Caochang pianduan 2010 nian-2016 nian chengshi jili yanjin yanjiu » [Research on the evolution of old Beijing city Caochang segment urban texture from 2010 to 2016], mémoire en architecture, Université Tsinghua, sous la co-direction de Zhu Wenyi et de Zhu Xiaodi, p. 76-78.

**Carte 61 : La réalisation de la réhabilitation de la zone des ruelles Caochang III-X en 2015**



Zone opérationnelle C

Zone des ruelles Caochang III-X

Réalisation de la carte : Liu Lidan (2020).  
 Source : Entretiens effectués les 2 et 5 mai 2017, auprès du responsable de la direction des travaux d'aménagement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010).  
 Fond de carte : Google Earth (l'image historique du 13/04/2015).

Le projet a porté sur l'adaptation des caractères d'habitat traditionnel à la mise en œuvre de conception architecturale de la « nouvelle cohabitation urbaine (*dushi xinzayuan*) ». Il s'est agi d'effectuer le regroupement des bâtiments permanents en plusieurs unités d'habitation moderne, en respectant les contraintes de construction. Cela s'est matérialisé en premier lieu par l'insertion de la cuisine et de toilettes privées grâce à la réorganisation partielle des espaces habitables, en favorisant l'optimisation de l'ensoleillement, la circulation du vent et la connexion avec le réseau général des infrastructures municipales. De nouveaux espaces de connexion en forme de boîte carrée ou de couloir intérieur sont réalisés en diminuant la surface de la cour ouverte, afin de maintenir globalement la disposition, la structure et la hauteur de bâtiments permanents. Le développement du nouveau mode de cohabitation urbaine se concrétise de manières différentes avec une distinction plus évidente entre des espaces d'habitation individuelle et des espaces ouverts semi-publics.

La cour n° 4 de la ruelle Caochangheng se trouve à proximité de la ruelle Caochang IX, constituée d'une dizaine de pièces complètement vides et réhabilitées en 2008. La conception architecturale se concrétise dans l'offre de conditions de vie saine et confortable visant à créer un nouveau modèle expérimental de l'habitat mixte. L'objectif est d'installer quatre ménages avec une répartition équitable des surfaces d'habitation individuelle associée au partage total de la cour ouverte centrale. Le projet aboutit avant tout au regroupement de l'ensemble des équipements techniques de la vie en unités composées de la cuisine, des toilettes, de la climatisation et de la boîte de distribution électrique. Les unités sont intégrées individuellement dans les petites pièces situées des deux côtés des bâtiments principaux, en profitant des espaces de connexion construits entre les bâtiments principaux et secondaires. Avec le rabaissement partiel du sol des bâtiments principaux de 30 cm, l'installation des greniers peut être effectuée au-dessus ces petites pièces considérées comme des conteneurs aux usages principaux de stockage et/ou de salle de repos, en profitant de la hauteur du toit en pente. L'organisation des bâtiments et des nouvelles constructions à plusieurs niveaux permet également d'augmenter les surfaces habitables sous contrôle de la structure architecturale globale.

L'ensemble des pièces est définitivement réparti en quatre unités d'habitation : trois

grandes (T2) de surfaces égales pour des ménages locaux et une légèrement plus petite (T1) à proximité de l'entrée de la cour destinée surtout à l'arrivée de populations jeunes. Ce mode d'organisation spatiale vise également à créer une limite plus claire entre les espaces privés et semi-publics. Avec l'installation de murs séparatifs utilisant le verre et l'acier comme matériaux de construction, des espaces ouverts sont répartis sur deux niveaux. Il s'agit de partager globalement la cour centrale réduite à 12 m<sup>2</sup>, en répartissant équitablement des terrasses privées entre les bâtiments d'habitation individuelle et les espaces semi-publics. En effet, cela permet de bénéficier d'une manière plus libre de relations communications sociales entre plusieurs ménages et des connexions avec la nature dans la cour de la nouvelle cohabitation<sup>331</sup>.

**Tableau 11 : La réhabilitation de la cour n° 4 de la ruelle Caochangheng en 2015**

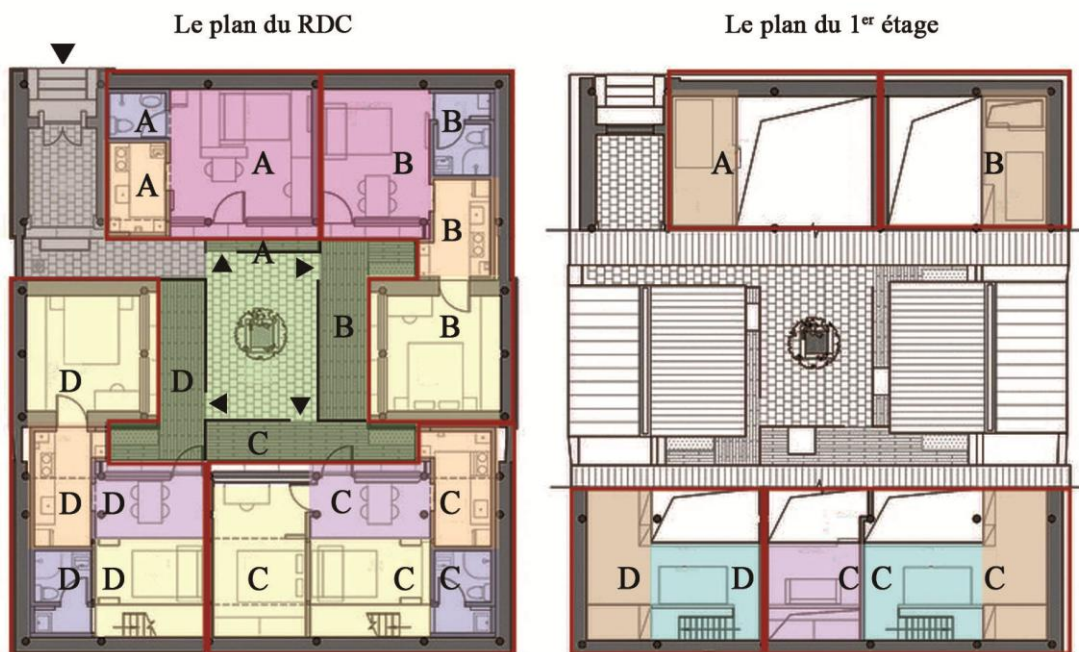
<b>Les informations relatives aux opérations immobilières</b>	
L'année de conception	2015-2016
L'année de construction	2015-2016
La superficie totale du foncier	246 m <sup>2</sup>
La surface construite totale	200 m <sup>2</sup>
Agence d'architecture et d'urbanisme chargée	URBANUS












Source : Les informations relatives à la construction de la cour n° 4 de la ruelle Caochangheng ont été consultés sur le site officiel de l'agence d'architecture URBANUS : <http://www.urbanus.com.cn/projects/no-4heng-hutong/>.

<sup>331</sup> Bernat Riera, Chen Yao, 2018, « Dushi zayuan—Caochang henghutong sihaoyuan » [Urban cluttered quads—no° 4, Heng hutong, Beijing], *Chengshi huanjing sheji* [Urban Environment Design], n° 116, p. 134-140.



## Carte 62 : La réhabilitation de la cour n° 4 de la ruelle Caochangheng en 2015



- |  |  |
|--|--|
|  Salle de séjour et chambre         |  Chambre          |
|  Salle de séjour                    |  Cuisine          |
|  Toilette                           |  Cour privée      |
|  Cour semi-publique                 |  Entrée           |
|  Pièce de stockage                  |  Chambre d'enfant |
|  Unité d'habitation mixte (A/B/C/D) |  |

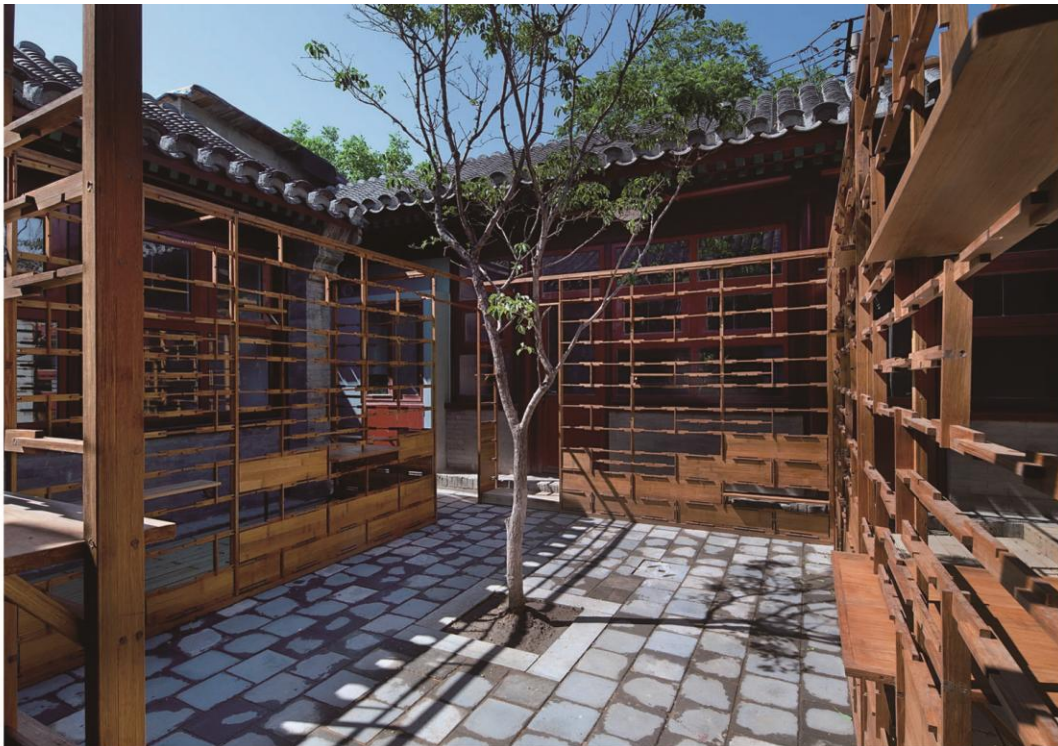


Réalisation de la carte : Liu Lidan (2020).

Fond du plan d'architecture (en haut) : <http://www.urbanus.com.cn/projects/no-4heng-hutong/>.

Source de perspective d'architecture (en bas) : <http://www.urbanus.com.cn/projects/no-4heng-hutong/>.

**Planche 19 : La nouvelle cohabitation dans la cour n° 4 de la ruelle Caochangheng  
après la réhabilitation en 2015**



Source : <http://www.urbanus.com.cn/projects/no-4heng-hutong/>.

Ainsi, le développement du nouveau mode d’habitat mixte peut se matérialiser par une division inégale des surfaces habitables, afin de répondre aux différentes attentes des ménages. Comme dans la cour n° 19 de la ruelle Caochang IV, la réorganisation spatiale se traduit par la séparation de deux cours successives de la maison à cour carrée, afin de créer un environnement d’habitat plus confortable. Il s’agit de la cour au sud transformée en maison individuelle, en créant un espace multifonctionnel en forme de boîte carrée connectée avec des bâtiments permanents situés sur les côtés est et ouest. Cela permet en effet d’augmenter les surfaces du bâtiment orienté au sud, en améliorant des conditions d’accès à la lumière naturelle. En ce qui concerne la cour au nord, la réorganisation spatiale est basée sur la continuation de la cohabitation, en maintenant l’essentiel de la disposition spatiale et de la forme architecturale. Il y a également des constructions supplémentaires visant à relier les bâtiments permanents où la plupart de façades est transformée en verre pour recevoir assez de soleil<sup>332</sup>. L’objectif est l’installation de cinq ménages, caractérisés cependant par des types hétérogènes d’utilisation des espaces privés et semi-publics.

**Tableau 12 : La réhabilitation de la cour n° 19 de la ruelle Caochang IV en 2015**











Les informations relatives aux opérations immobilières	
L’année de conception	2015
L’année de construction	2015
La superficie totale du foncier	494,4 m <sup>2</sup>
La surface construite totale	356 m <sup>2</sup>
Atelier individuel de BIAD chargé	Atelier Hu Yue

Source : Les informations relatives à la conception de la cour n° 19 de la ruelle Caochang IV ont été consultées sur le site : [http://www.iarch.cn/thread-33722-1-1.html?open\\_source=weibo\\_search](http://www.iarch.cn/thread-33722-1-1.html?open_source=weibo_search).

<sup>332</sup> Xu Huayu, Yang Liu, Jiang Nan, Duan Lian, 2020, « Lishi wenhua jiequ zhong lishi yu xiandai maodun gongsheng celue yanjiu—yi Beijing Caochang diqu weili » [Symbiosis strategy of historic and modern conflicts in historical and cultural blocks—using Beijing Caochang street as an example], *Ziran yu wenhua yichan yanjiu* [Study on natural and cultural heritage], vol. 5, n° 2, p. 125-132 ; Les informations relatives à la conception de la cour n° 19 de la ruelle Caochang IV ont été consultées sur le site : [http://www.iarch.cn/thread-33722-1-1.html?open\\_source=weibo\\_search](http://www.iarch.cn/thread-33722-1-1.html?open_source=weibo_search).

Carte 63 : La réhabilitation de la cour n° 19 de la ruelle Caochang IV en 2015



- |   |  |
|---|--|
|  Chambre                             |  Salle de séjour et cuisine           |
|  Salle de séjour                     |  Cuisine                              |
|  Toilette                            |  Cour privée                          |
|  Cour semi-publique                  |  Entrée                               |
|  Unité d'habitation individuelle (A) |  Unité d'habitation mixte (B/C/D/E/F) |



0 1.0 2.0m  
0.5 1.5



Réalisation de la carte : Liu Lidan (2020).

Fond du plan d'architecture (en haut) : [http://www.iarch.cn/thread-33722-1-1.html?open\\_source=weibo\\_search](http://www.iarch.cn/thread-33722-1-1.html?open_source=weibo_search).

Source de perspective d'architecture (en bas) : [http://www.iarch.cn/thread-33722-1-1.html?open\\_source=weibo\\_search](http://www.iarch.cn/thread-33722-1-1.html?open_source=weibo_search).

**Tableau 13 : Les types hétérogènes des unités d’habitat dans la cour n° 19 de la ruelle Caochang IV après la réhabilitation en 2015**

N° du type	Catégorie d’unités d’habitat	La surface totale de bâtiments	La surface habitable d’appartement	La surface de la cuisine	La surface des toilettes
Type A	Habitat individuel avec la cour privée	83,7 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	5,9 m <sup>2</sup>	5,6 m <sup>2</sup>
Type B	Habitat mixte avec la cour privée	78,5 m <sup>2</sup>	57,9 m <sup>2</sup>	6,8 m <sup>2</sup>	7,5 m <sup>2</sup>
Type C	Habitat mixte avec la cour privée	70,8 m <sup>2</sup>	50,1 m <sup>2</sup>	6,2 m <sup>2</sup>	3,6 m <sup>2</sup>
Type D	Habitat mixte avec la cour semi-publique	46,4 m <sup>2</sup>	35,5 m <sup>2</sup>	6,7 m <sup>2</sup>	3,2 m <sup>2</sup>
Type E		43,5 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>	7,3 m <sup>2</sup>	3,6 m <sup>2</sup>
Type F		33,1 m <sup>2</sup>	27,8 m <sup>2</sup>	2,7 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>

Source des statistiques de surfaces d’appartement : Xu Huayu, Yang Liu, Jiang Nan, Duan Lian, 2020, « Lishi wenhua jiequ zhong lishi yu xiandai maodun gongsheng celue yanjiu—yi Beijing Caochang diqu weili » [Symbiosis strategy of historic and modern conflicts in historical and cultural blocks—using Beijing Caochang street as an example], *Ziran yu wenhua yichan yanjiu* [Study on natural and cultural heritage], vol. 5, n° 2, p. 125-132.

**Planche 20 : La réorganisation spatiale dans la cour n° 19 de la ruelle Caochang  
IV après la réhabilitation en 2015**



En haut : Cour au sud transformée en maison individuelle.  
En bas : Cour au nord dédiée à la continuation de la cohabitation.

Source : <https://www.gooood.cn/transform-and-rethink-by-hu-yue-studio.htm>.

Grâce à la conception des architectes, les projets expérimentaux de la rue Xidamocahng et de la zone des ruelles Caochang III-X ont permis d'améliorer de manière créative l'environnement public et les conditions de vie. Néanmoins, cela a entraîné une croissance beaucoup plus forte en termes du coût de construction par rapport à celui du projet de la réhabilitation mis en place en 2008, posant le problème de l'appropriation définitive de ces espaces réhabilités. On a observé que la moitié des cours de la zone de Caochang parfaitement équipés et meublés en 2015 n'ont été utilisés que comme espaces d'exposition temporaire ouverts gratuitement au public durant la semaine internationale du design de Pékin de l'année de 2016. Par ailleurs, il restait encore de nombreux bâtiments et parcelles vides sur le secteur de Qianmen Est qui n'ont pas été des objectifs prioritaires des premières expérimentations immobilières sur lesquels nous portons une attention particulière.

## Troisième partie

### **L'identification des espaces délaissés à l'échelle métropolitaine**

Par rapport aux premiers projets expérimentaux mis en œuvre sur la rue Xidamochang et la zone des ruelles Caochang III-X, de nombreuses parcelles vides ont cependant rencontré plus de difficultés dans la mise en œuvre des opérations immobilières. Cela pose la question de temporalité de la transition urbaine à l'échelle du secteur de Qianmen Est. Au fur et à mesure de l'avancement du projet, on observe qu'il y a différents types d'espaces en mutation qui sont organisés de manière mixte. Cela souligne la complexité de la fragmentation socio-spatiale au niveau du secteur, qui se traduit d'une part par des espaces construits et définitivement appropriés et d'autre part des espaces délaissés qui sont distingués par les deux types principaux (chapitre 7).

Les deux types d'espaces délaissés du secteur de Qianmen Est ne sont certainement pas des cas particulier. On observe qu'il y a d'autres cas caractérisés par des écarts en termes de mutation urbaine et d'avancement du projet métropolitain par rapport à notre cas d'étude central. La généralisation des espaces délaissés à l'échelle métropolitaine nous permet de poser une problématique centrale concernant la temporalité de la métropolisation pékinoise. Cette problématique est liée à la complexité des jeux d'acteurs combinée avec la typologie d'espaces délaissés. Il s'agit à la suite de distinguer les quatre situations de déphasage entre l'objectif de l'État au niveau local et celui des entreprises publiques ou privées, en fonction des relations entre les acteurs publics et privés (chapitre 8)





## Chapitre 7

### **La typologie d'espaces délaissés dans le secteur de Qianmen Est**

Suite à la première phase de rénovation partielle effectuée sur les bâtiments vides sélectionnés, la reconstruction de parcelles vides vise à mettre en œuvre une coopération publique-privée qui rencontre cependant quelques difficultés. Cela pose la question de temporalité de la transition urbaine à l'échelle du secteur de Qianmen Est. Les projets expérimentaux autour de 12 parcelles vides acceptés par le gouvernement d'arrondissement n'ont, par exemple, pas obtenu un avis favorable de la commission municipale d'urbanisme de Pékin. En revanche, deux parcelles vides ont été reconstruites avec l'installation de logements de luxe destinés aux ménages fortunés. Cela nous permet d'observer différents types d'espaces en mutation, organisés de manière mixte avec une évolution dans le temps, tout en soulignant la complexité de la fragmentation spatiale du secteur.

Il s'agit avant tout d'espaces construits et définitivement appropriés, auxquels une deuxième fonction a été ajoutée. Les espaces appropriés après une première tentative vaine sont un exemple de ce type d'espaces. Néanmoins, l'essentiel du secteur est actuellement constitué d'un grand nombre d'espaces délaissés, auxquels nous porterons une attention particulière. Ces espaces délaissés peuvent être distingués en fonction des deux étapes de la mise en œuvre du projet métropolitain : l'aménagement initial du foncier et les opérations immobilières. Les espaces délaissés de type A correspondent à des parcelles laissées vides et des bâtiments vides dont la situation se place entre l'achèvement du relogement des populations et la réalisation de la construction. Les espaces délaissés de type B regroupent, quant à eux, des espaces réhabilités ou rénovés vides dont la situation se place entre l'achèvement de la construction et l'appropriation définitive par leurs occupants.

## La temporalité de la transition urbaine

### *Des difficultés à reconstruire des parcelles vides*

Suite aux premiers expérimentaux, une rénovation partielle du secteur de Qianmen Est a été entreprise suivant deux cas de figure, afin d'assurer la continuité du paysage historique, tout en l'adaptant aux usages des habitations modernes et aux nouvelles activités économiques. La première démarche consiste en la « réhabilitation basée sur la protection (*baohuxing xiushan*) » des bâtiments afin d'assurer leur mise en valeur. La seconde approche est basée sur la « reconstruction (*huifuxing xiujian*) » des parcelles vides.

Il reste actuellement 1 056 cours historiques constituées d'une dizaine de milliers de bâtiments, en partie vides pour certains, mais qui forment l'essentiel de la structure historique du secteur. Ces bâtiments sont considérés comme prioritaires dans la réhabilitation basée sur la protection. Le principe de ce type de réhabilitation est le respect « de la localisation, de la disposition et de la hauteur originales (*yuanweizhi, yuangeju, yuan gaodu*) » des architectures historiques. Pour la plupart des bâtiments à usage résidentiel, il s'agit avant tout de satisfaire les conditions de vie moderne, ce qui se traduit notamment par l'installation d'un couloir intérieur, d'une cuisine et de toilettes. Les premiers projets expérimentaux correspondant à la première phase de mise en place de la rénovation partielle ont été réalisés au niveau de la rue Xidamochang et de la zone des ruelles Caochang III-X<sup>333</sup>.

Il existe également des dizaines de parcelles vides au milieu desquelles restent encore parfois des bâtiments en cours de démolition, pour lesquels seule une reconstruction totale peut être envisagée. Il s'agit alors d'intégrer les nouvelles constructions de façon cohérente avec la modernisation de l'environnement urbain, ce qui pose des difficultés à la fois conceptuelles et opérationnelles. Cela se traduit par la reconstitution partielle des éléments d'architecture traditionnelle, basés sur le rythme irrégulier des façades sur la rue, ainsi que la forme typique de l'organisation spatiale. Une utilisation renforcée de l'espace souterrain et la surélévation partielle de bâtiments à deux étages peuvent donc être réalisées de manière prioritaire dans la mesure où cela correspond aux nouvelles pratiques d'activités

---

<sup>333</sup> Zhu Xiaodi, 2020, *op.cit.*

fonctionnelles. Par ailleurs, l'anticipation de situations complexes doit être considérée comme condition préalable à l'élaboration des projets. Les problèmes essentiels sont la prise en considération des habitants qui demeurent dans ces parcelles et/ou la conservation des arbres dans le périmètre d'aménagement<sup>334</sup>.

**Carte 64 : Les deux cas de figure de rénovation partielle du secteur de Qianmen Est en 2017**



Réalisation de la carte : Liu Lidan (2021).  
 Source : Beijing guoji shejizhou zuweihui [Comité de la semaine du design de Beijing], Beijingshi guihua he ziran ziyuan weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme et de ressources naturelles de Pékin], 2019 Beijing guoji shejizhou chengshi gengxin zhutizhan : Xin sheng yu jiu—Qianmen dongqu baohu yu fuxing xiangmu [The urban renewal thematic exhibition of 2019 Beijing Design Week : New in old—Qianmen East project], Beijing guoji shejizhou [Beijing Design Week] ; Entretiens effectués les 2 et 5 mai 2017, auprès du responsable de la direction des travaux d'aménagement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010).

<sup>334</sup> Entretien réalisé le 02 octobre 2018 lors d'une enquête de terrain avec une architecte chargée du projet d'aménagement du secteur de Qianmen Est de l'équipe d'Atelier Zhuxiaodi rattachée à l'Institut municipal d'architecture & design de Pékin (BIAD) ; Entretiens effectués les 2 et 5 mai 2017, auprès du responsable de la direction des travaux d'aménagement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010).

Pour la plupart des parcelles vides, il s'agit de modifier partiellement ou totalement leur fonction résidentielle pour les transformer en espaces de bureau et de commerce. Il faut envisager, dans le même temps, le problème de la mise œuvre des opérations immobilières dans le cadre de la protection globale de la ville historique. Les douze parcelles expérimentales sont sélectionnées dans le cadre de la coopération entre le Groupe d'État Tianjie et l'Atelier Zhu Xiaodi rattaché à l'Institut municipal d'architecture & design de Pékin (BIAD). Ces projets sont basés sur la participation collective des architectes et urbanistes chinois invités qui se consacrent à la protection de la ville historique (Zhu Xiaodi, Bian Lanchun, Zhang Jie, Lü Zhou, Meng Yan, Hu Yue, Qi Xin, Wu Chen, Lin Nan, Lai Jun, Wang Shuo et Zhang Guangwei). La dynamique apportée par ces premières expérimentations permettra de développer progressivement les parcelles vides qui se trouvent au fond des ruelles résidentielles<sup>335</sup>.

**Photographie 10 : La maquette des douze projets d'expérimentation de reconstruction du secteur de Qianmen Est pour 2018**



Source : Tianjie jituan [Groupe d'État Tianjie], Beijingshi jianzhu sheji yanjiuyuan-Zhu Xiaodi gongzuoshi [Atelier Zhu Xiaodi de l'Institut municipal d'architecture & design de Pékin (BIAD)], *2018 Huifuxing xiujian : Qianmen dongqu jiqun sheji zhanlan ji luntan* [2018 Restorative construction : Exhibition and forum of Qianmen East area cluster design], Beijing guoji shejizhou [Beijing Design Week].

---

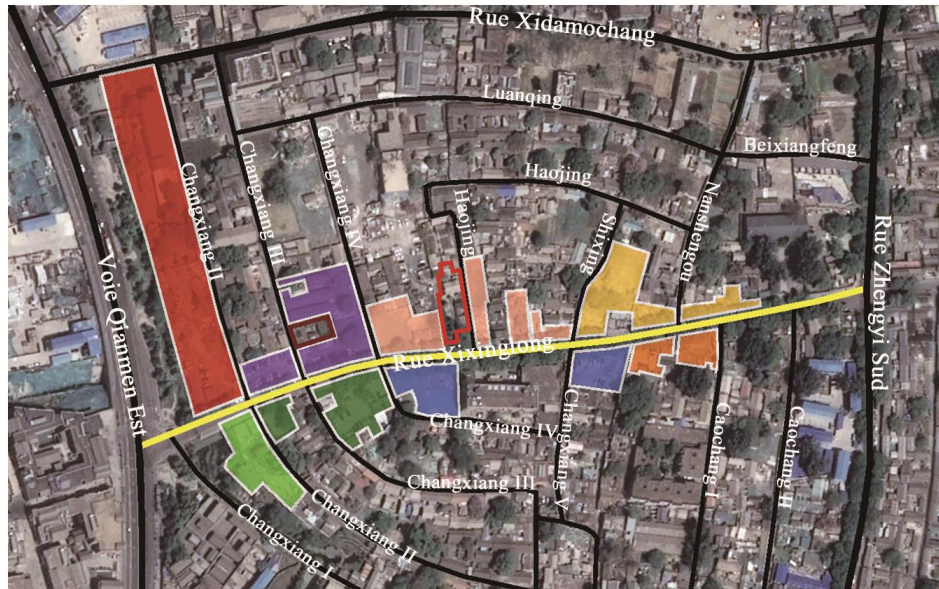
<sup>335</sup> Zhu Xiaodi, 2020, *op.cit*












On compte huit parcelles expérimentales, d'une surface allant de 1 000 à 8 000 m<sup>2</sup>, au niveau de la rue Xixinglong. La réhabilitation de ces parcelles consiste en l'adaptation des activités traditionnelles mixtes de commerce et d'habitation aux nouveaux usages d'exposition et d'atelier. En effet, la plupart des parcelles sont situées dans les zones résidentielles de Changxiang et de Caochang, où la morphologie urbaine évolue de manière stable depuis la dynastie Qing. Il s'agit de répartir les parcelles en fonction de la limite historique que constitue la cour, qui a été maintenue en 2005 avant les travaux d'élargissement de la rue Xixinglong. Les perspectives apportées par les projets de conception se limitent surtout à l'organisation des espaces situés à l'intérieur de la cour tout en gardant une continuité avec la composition historique<sup>336</sup>.

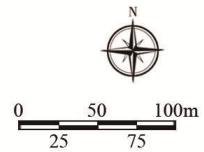
---

<sup>336</sup> Tianjie jituan [Groupe d'État Tianjie], Beijingshi jianzhu sheji yanjiuyuan-Zhu Xiaodi gongzuoshi [Atelier Zhu Xiaodi de l'Institut municipal d'architecture & design de Pékin (BIAD)], *2018 Huifuxing xiujian : Qianmen dongqu jiqun sheji zhanlan ji luntan* [2018 Restorative construction : Exhibition and forum of Qianmen East area cluster design], *Beijing guoji shejizhou* [Beijing Design Week]. Source : l'exposition ouverte au public durant la semaine du 27 septembre au 03 octobre en 2018, consultée le 02 octobre 2018 ; Zhu Xiaodi, 2020, *op.cit.*

**Carte 65 : Les huit parcelles prioritaires à reconstruire sur la rue Xixinglong en 2018**



- |   |  |
|---|--|
|  Parcelle A          |  Parcelle B                       |
|  Parcelle C          |  Parcelle D                       |
|  Parcelle F          |  Parcelle G                       |
|  Parcelle H          |  Parcelle J                       |
|  Monument historique |  Maison à cour carrée répertoriée |
|  Rue Xixinglong      |  |



Réalisation de la carte : Liu Lidan (2021).

Source : Tianjie jituan [Groupe d'État Tianjie], Beijingshi jianzhu sheji yanjiuyuan-Zhu Xiaodi gongzuoshi [Atelier Zhu Xiaodi de l'Institut municipal d'architecture & design de Pékin (BIAD)], *2018 Huifuxing xiujian : Qianmen dongqu jiqun sheji zhanlan ji luntan* [2018 Restorative construction : Exhibition and forum of Qianmen East area cluster design], Beijing guoji shejizhou [Beijing Design Week] ; Beijing guoji shejizhou zuweihui [Comité de la semaine du design de Beijing], Beijingshi guihua he ziran ziyuan weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme et de ressources naturelles de Pékin], *2019 Beijing guoji shejizhou chengshi gengxin zhutizhan : Xin sheng yu jiu—Qianmen dongqu bao hu yu fuxing xiangmu* [The urban renewal thematic exhibition of 2019 Beijing Design Week : New in old—Qianmen East project], Beijing guoji shejizhou [Beijing Design Week].

Fond de carte : Google Earth (l'image historique du 06/05/2018).

**Tableau 14 : L'intervention collective dans la reconstruction des huit parcelles sur la rue Xixinglong en 2018**

Parcelle sélectionnée	Architecte en charge du projet	C.O.S (Coefficient d'occupation des sols)	Les activités fonctionnelles prévues pour chaque bâtiment
A	Zhu Xiaodi	0,58	Un musée d'art de la Cité interdite
B	Zhang Jie	0,66	Un commerce culturel et créatif, un atelier, un centre d'exposition, un supermarché pour les courses quotidiennes
C	Lü Zhou	0,74	Un commerce, un espace d'exposition, une résidence
D	Meng Yan	0,79	Un commerce, un bureau
F	Bian Lanchun	0,70	Un commerce, une salle d'exposition culturelle
G	Lai Jun	0,67	Un commerce, un restaurant
H	Qi Xin	0,63	Un commerce culturel et créatif, une librairie
J	Wu Chen	0,60	Un commerce culturel et créatif, un espace dédié aux salles de réunion et de communication

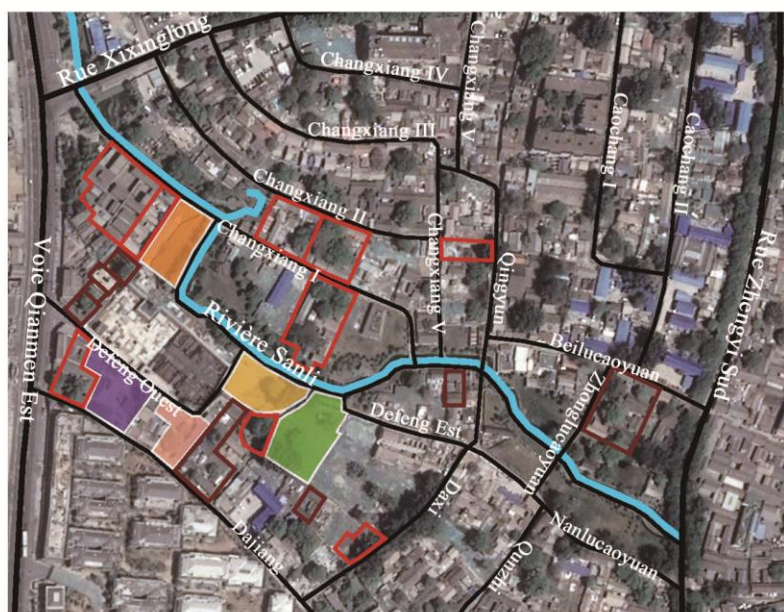
Source : Beijing guoji shejizhou zuweihui [Comité de la semaine du design de Beijing], Beijingshi guihua he ziran ziyuan weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme et de ressources naturelles de Pékin], 2019 Beijing guoji shejizhou chengshi gengxin zhutizhan : Xin sheng yu jiu—Qianmen dongqu baohu yu fuxing xiangmu [The urban renewal thematic exhibition of 2019 Beijing Design Week : New in old—Qianmen East project], Beijing guoji shejizhou [Beijing Design Week]. Source : l'exposition ouverte au public durant les semaines du 04 septembre au 18 septembre en 2019, consultée le 11 septembre, 12 septembre, 14 septembre, 15 septembre, 16 septembre, 17 septembre 2019.

Grâce à l'attractivité du parc urbain aménagé en 2017, les quatre parcelles situées sur la rivière Sanli ont également été considérées comme prioritaires pour la reconstruction. Une grande partie de ces parcelles est destinée aux activités culturelles et créatives, qui s'étendent sur une surface foncière allant de 1 000 à 2 000 m<sup>2</sup>. La morphologie urbaine a cependant évolué de manière instable avec de nombreuses mutations structurelles. Cela a,

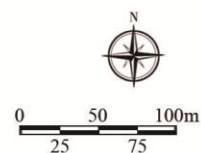


néanmoins, permis de développer de manière plus libre les projets de conception, en prenant en compte l'harmonisation du paysage urbain. Des contrôles de construction sont cependant nécessaires, en accord avec les lignes directrices du projet, et avec la nécessité de respecter une densité moyenne d'architecture fixée à 56 % et un nombre d'étages pour chaque bâtiment qui doit être identique à celui avant démolition.

**Carte 66 : Les quatre parcelles sélectionnées à reconstruire sur la rivière Sanli en 2018**



- |  |   |
|--|---|
|  Parcelle K                       |  Parcelle L          |
|  Parcelle M                       |  Parcelle N          |
|  Parcelle R                       |  Monument historique |
|  Maison à cour carrée répertoriée |  Rivière Sanli       |



Réalisation de la carte : Liu Lidan (2021).  
 Source : Tianjie jituan [Groupe d'État Tianjie], Beijingshi jianzhu sheji yanjiuyuan-Zhu Xiaodi gongzuoshi [Atelier Zhu Xiaodi de l'Institut municipal d'architecture & design de Pékin (BIAD)], 2018 *Huifuxing xiujian : Qianmen dongqu jiqun sheji zhanlan ji luntan* [2018 Restorative construction : Exhibition and forum of Qianmen East area cluster design], Beijing guoji shejizhou [Beijing Design Week] ; Beijing guoji shejizhou zuweihui [Comité de la semaine du design de Beijing], Beijingshi guihua he ziran ziyuan weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme et de ressources naturelles de Pékin], 2019 *Beijing guoji shejizhou chengshi gengxin zhutizhan : Xin sheng yu jiu—Qianmen dongqu baohu yu fuxing xiangmu* [The urban renewal thematic exhibition of 2019 Beijing Design Week : New in old—Qianmen East project], Beijing guoji shejizhou [Beijing Design Week].  
 Fond de carte : Google Earth (l'image historique du 06/05/2018).

**Tableau 15 : L'intervention collective dans la reconstruction des quatre parcelles sur la rivière Sanli en 2018**

Parcelle sélectionnée	Architecte en charge du projet	C.O.S (Coefficient d'occupation des sols)	Les activités fonctionnelles prévues pour chaque bâtiment
K	Lin Nan	0,64	Un espace de détente culturelle et artistique, un café, un lieu de restauration simple, des petites salles de réunion et d'exposition d'art, un commerce de détail
L	Zhang Guangwei	0,66	Un espace expérimental pour l'art et la culture, un hôtel-boutique, un bureau, un café, un commerce de détail
M et N	Wang Shuo	0,72 (parcelle M), 0,58 (parcelle N)	Un espace expérimental pour l'art et la culture, un hôtel-boutique, un bureau, un café, un commerce de détail / Un lieu de restauration créative, un lieu de restauration rapide haut de gamme
R	Hu Yue	0,67	Un lieu de restauration créative, un lieu de restauration rapide haut de gamme

Source : Beijing guoji shejizhou zuweihui [Comité de la semaine du design de Beijing], Beijingshi guihua he ziran ziyuan weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme et de ressources naturelles de Pékin], *2019 Beijing guoji shejizhou chengshi gengxin zhutizhan : Xin sheng yu jiu—Qianmen dongqu baohu yu fuxing xiangmu* [The urban renewal thematic exhibition of 2019 Beijing Design Week : New in old—Qianmen East project], Beijing guoji shejizhou [Beijing Design Week]. Source : l'exposition ouverte au public durant les semaines du 04 septembre au 18 septembre en 2019, consultée le 11 septembre, 12 septembre, 14 septembre, 15 septembre, 16 septembre, 17 septembre 2019.

Les projets de conception acceptés par les responsables du gouvernement d'arrondissement de Dongcheng n'ont finalement pas obtenu un avis favorable de la commission municipale d'urbanisme de Pékin en raison du principe adopté de reconstruction radicale. Néanmoins, il existe une autre parcelle vide sur laquelle des travaux de reconstruction ont été achevés en 2019, devant ainsi les douze parcelles prioritaires. Il s'agit d'un cas particulier où quatre bâtiments étaient en instance de démolition sur la parcelle, et ont été finalement maintenus comme base d'une reconstruction, s'inscrivant alors dans un projet de « réhabilitation ». La parcelle correspondant aux cours n° 23 à n° 29

de la ruelle Qingyun est située en face de l'« association historique de colorants (*yanliao huiguan*) » de la ville de Pingyao qui fut à la fois une « association » et un théâtre. Ce lieu constitué de trois parties principales a été réhabilité en tant que « coin du théâtre dans la ruelle historique (*hutong lide xiju tiandi*) », en partie, car le grand maître de l'opéra de Pékin, Mei Lanfang, y a habité en 1907<sup>337</sup>.

Le projet de réhabilitation consiste à organiser de manière disséminée des lieux de création et de représentation théâtrale, à proximité de groupements de cours historiques, en vue d'attirer de petits groupes qui travaillent sur l'industrie de la culture créative. Le projet consiste donc en la réhabilitation d'un ancien bâtiment consacré à l'industrie électronique et de deux bâtiments rattachés au temple historique Guandi situés au nord, afin de les transformer en salle de répétition et salon d'accueil. Le salon de théâtre qui se trouve au sud est basé sur la reconstitution de l'ancienne maison de Mei Lanfang, tout en profitant de l'attractivité de la rivière Sanli. La plupart des ateliers d'échange culturel et de création théâtrale sont reconstruits au centre, de manière à assurer la continuité des ruelles intérieures, rendant ainsi possible une ouverture de l'ensemble à la population. Une fois les travaux achevés, cette cour a temporairement accueilli, en 2019, une exposition culturelle durant la semaine internationale du design de Pékin, puis a servi pour le festival de communauté résidentielle organisé par le quartier administratif de Qianmen<sup>338</sup>.

---

<sup>337</sup> Entretien effectué le 13 juillet 2019 auprès d'une architecte chargée du projet d'aménagement du secteur de Qianmen Est de l'équipe d'Atelier Zhuxiaodi rattaché à l'Institut municipal d'architecture & design de Pékin (BIAD).

<sup>338</sup> Beijing guoji shejizhou zuweihui [Comité de la semaine du design de Beijing], Beijingshi guihua he ziran ziyuan weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme et de ressources naturelles de Pékin], *2019 Beijing guoji shejizhou chengshi gengxin zhutizhan : Xin sheng yu jiu—Qianmen dongqu baohu yu fuxing xiangmu* [The urban renewal thematic exhibition of 2019 Beijing Design Week : New in old—Qianmen East project], *op.cit* ; Beijing wanbao [Beijing Evening News], « Beijing shoujie shequ linlijie kaimu » [Ouverture de la première session du festival de communauté résidentielle de Pékin], affichée le 26 Octobre 2019 sur le site : <https://www.takefoto.cn/viewnews-1939502.html>, consulté le 31/01/2021.

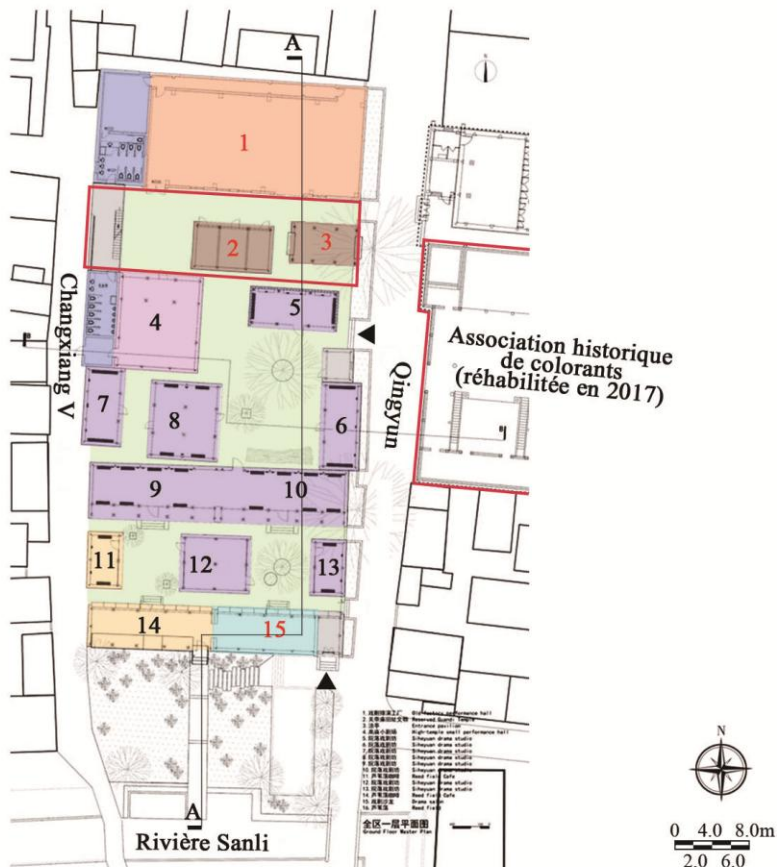
**Tableau 16 : La réhabilitation des cours n° 23 à n° 29 de la ruelle Qingyun en 2018**

<b>Les informations relatives aux opérations immobilières</b>	
L'année de conception	2018
L'année de construction	2018-2019
La superficie totale du foncier	2 000 m <sup>2</sup>
La surface construite totale	1 322 m <sup>2</sup>
Agence d'architecture et d'urbanisme chargée	URBANUS

Source : Les informations relatives à la construction de la cour n° 23 à 29 de la ruelle Qingyun ont été recueillies sur le site officiel de l'agence d'architecture ORIGIN ARCHITECT (*yuandi jianzhu*) : <http://www.origin-architect.com/html/yjc/2835.html> ; Zhu Xiaodi, 2020, « Qianmen dongqu baohu yu fuxing xiangmu » [Qianmen East conservation and rehabilitation projects], *Zhongguo yishu* [Chinese Art], n° 2, p. 38-55.

## Carte 67 : La réhabilitation des cours n° 23 à n° 29 de la ruelle Qingyun en 2018

Plan des cours n° 23 à n° 29 de la ruelle Qingyun



- |  |   |
|--|---|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f4a460; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Salle de répétition   | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8b4513; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bâtiment rattaché au temple historique Guandi        |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #e67e9e; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Petit théâtre         | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #9b59b6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ateliers d'échange culturel et de création théâtrale |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f1c40f; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Café                  | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #5dade2; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Salon du théâtre                                     |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #9b59b6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Toilette              | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #d4edda; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Cour semi-publique                                   |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #a6a6a6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Entrée et circulation | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 2px solid red; margin-right: 5px;"></span> Monument historique   |

1/2/3/15 Bâtiment finalement maintenu comme base d'une reconstruction

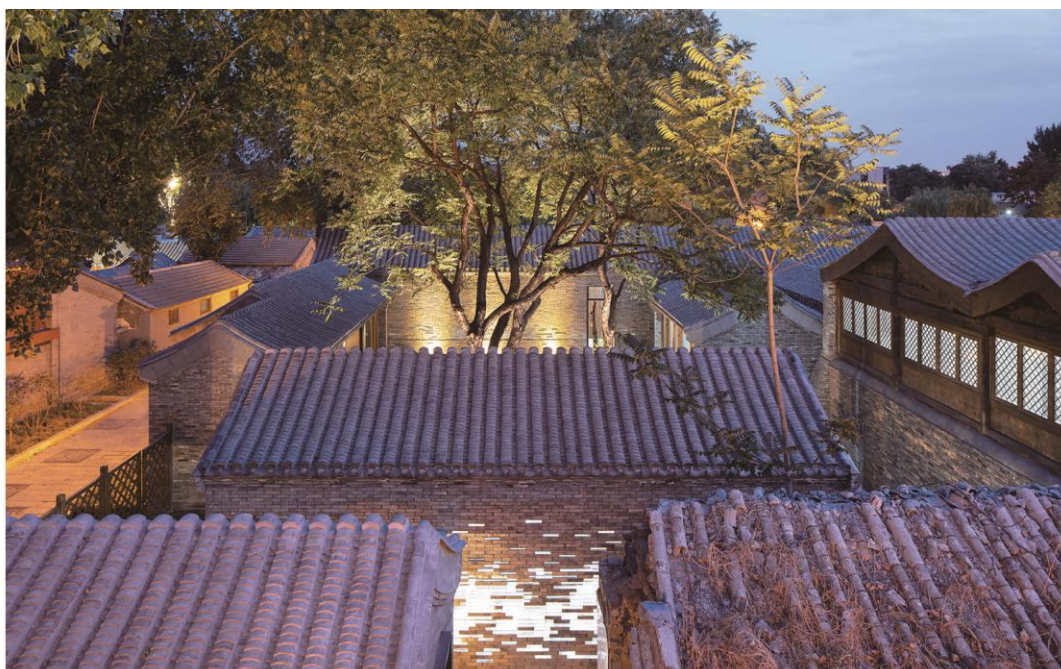
Section A-A des cours n° 23 à n° 29 de la ruelle Qingyun



Réalisation de la carte : Liu Lidan (2021).

Fond du plan et de section d'architecture : <https://www.archdaily.cn/cn/953245/bei-jing-qing-yun-hu-tong-li-de-xi-ju-tian-di-yuan-di-jian-zhu>.

**Planche 21 : L'implantation des espaces du théâtre dans la ruelle Qingyun après la réhabilitation en 2018**

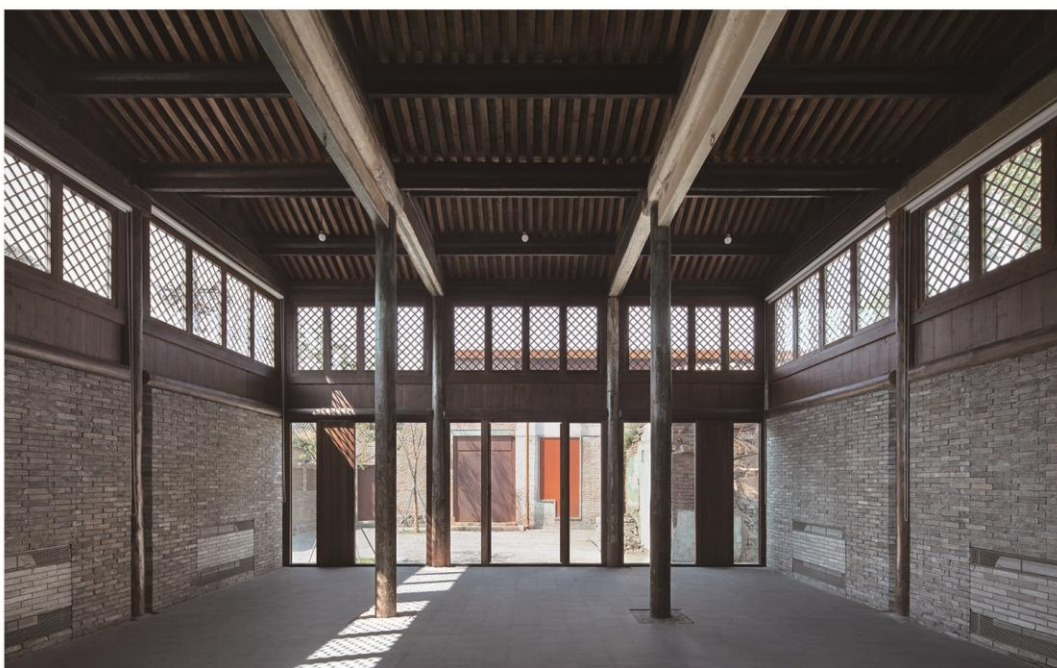


En haut : Le site vu depuis des bâtiments conservés du temple historique Guandi.

En bas : Un des bâtiments conservés du temple historique Guandi situé entre la salle de répétition (à gauche) et le petit théâtre (à droite).

Source : <http://www.origin-architect.com/html/yjc/2835.html>.

**Planche 22 : L'intérieur des espaces du théâtre dans la ruelle Qingyun après la réhabilitation en 2018**



En haut : Un des bâtiments conservés du temple historique Guandi réhabilité comme salon d'accueil.  
En bas : L'intérieur du petit théâtre après les travaux de reconstruction.

Source : <http://www.origin-architect.com/html/yjc/2835.html>.

Planche 23 : L'atelier d'échange à usage d'exposition temporaire en 2019



Source : Liu Lidian, septembre 2019.



## *La complexité de la fragmentation spatiale*

Grâce au soutien du gouvernement municipal de Pékin, il y a deux parcelles vides où un projet de reconstruction a été réalisé au titre de la « rénovation des bidonvilles (*penghuqu gaizao*) ». Les travaux d'aménagement initial du foncier ont été terminés en août 2016, permettant ainsi de poursuivre la procédure de cession des droits d'usage du foncier. L'appel d'offre a été ouvert uniquement aux entreprises qui appartiennent en totalité à l'État. Pour ce projet spécifique, c'est la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen<sup>339</sup> qui a été finalement retenue. Les 5 ménages qui vivaient sur ces parcelles ont pu conserver les 84 m<sup>2</sup> de surface de leurs bâtiments<sup>340</sup>. Néanmoins, les opérations immobilières ont vu le jour grâce à la la domination du gouvernement municipal de Pékin, qui est intervenu dans les processus de reconstruction en termes à la fois fonctionnel et paysager.

Le foncier B1 à proximité de la rivière Sanli se trouve à l'ouest de la ruelle Defeng Est et de la ruelle Dajiang, au nord de la rue Chashi, à l'est de la voie Qianmen Est, et au sud de la ruelle Defeng Est. La superficie du foncier s'élève à 2,71 ha, et elle est répartie en deux parcelles situées sur la voie Qianmen Est et juste en face du secteur commercial de Qianmen Ouest. La parcelle au nord de la ruelle Defeng Ouest faisait partie d'un projet d'hôtel de luxe implanté à proximité de la rivière Sanli dans le cadre d'une coopération commerciale entre le Groupe d'État Tianjie et le groupe Hyatt Hotels. La parcelle au sud de la ruelle Dajiang s'étend sur 2,1 ha, au sein de laquelle environ 1,0 ha était consacré à l'habitat et le reste était consacré à un usage mixte avec notamment des activités à caractère commercial<sup>341</sup>.

---

<sup>339</sup> La société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen est une filiale appartenant exclusivement au Groupe d'État Tianjie qui se consacre au développement et à la construction des projets immobiliers culturels. Les informations ont été consultées sur le site officiel du Groupe d'État Tianjie : [http://www.tianjiegroups.com/About\\_Tianjie/Today%20Day%20Street/](http://www.tianjiegroups.com/About_Tianjie/Today%20Day%20Street/); La plateforme de consultation des informations relatives à la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010) : <https://www.tianyancha.com/company/27133263>.

<sup>340</sup> Beijingshi guihua he ziran ziyuan weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme et de ressources naturelles de Pékin], « Dongchengqu Qianmen dongqu sanlihe zhoubian B1 dikuai penghuqu gaizao xiangmu qianqi gongzuo ji nigaizao tudi shiyongquan yicixing zhaobiao gongzuo » [Annonce d'appel d'offre pour cession des droits d'usage du foncier concernant le projet de rénovation des bidonvilles dans la parcelle B1 à proximité de la rivière Sanli du secteur de Qianmen Est de l'arrondissement Dongcheng], publiée le 30 décembre 2016 sur le site : <http://yewu.gzhzzyw.beijing.gov.cn/searches/detailForTuDiGaiZao?id=740079&nodeId=>.

<sup>341</sup> Entretiens effectués les 2 et 5 mai 2017, auprès du responsable de la direction des travaux d'aménagement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010) ; Beijingshi jianzhu sheji yanjiuyuan [Institut municipal d'architecture & design de Pékin], 2015, *Qianmen dongqu kongzhixing xiangxi guihua he chengshi sheji* [Plan détaillé d'aménagement et les propositions de projets concrets du secteur de Qianmen Est] ; Beijingshi Dongchengqu renmin zhengfu [Dongcheng district people's government

Avec l'accord du gouvernement d'arrondissement Dongcheng, l'occupation du foncier B1 est presque exclusivement dédiée aux logements commerciaux, avec cependant 10 % de logements sociaux. L'essentiel des revenus des ventes a bénéficié à l'investisseur du projet. Le coût total du projet est envisagé à hauteur de 150 millions de yuans, totalement pris en charge par la société d'État Daqianmen. Des règles relatives au développement, à la construction et à la distribution de logements doivent également être respectées. La surface totale des bâtiments est fixée à un maximum de 51 730 m<sup>2</sup>, dont 18 730 m<sup>2</sup> dédiés à la construction sur terrain contrôlé. La parcelle au nord est concernée par un C.O.S (Coefficient d'occupation des sols) limité à 0,65, avec pour l'essentiel des bâtiments à un étage, avec une possibilité d'élever la hauteur jusqu'à 7,2 m. Le C.O.S de la parcelle située au sud est fixé à 0,76, ce qui permet de développer des logements sur deux niveaux, en bénéficiant pour les commerces ouverts sur la rue d'une hauteur maximum de 9,0 m<sup>342</sup>.

Les travaux de construction au sein de la parcelle située au sud ont été accélérés à partir du début de l'année 2017. Ils se caractérisent par une mixité de maisons individuelles et mitoyennes. L'objectif est d'installer 14 logements et 2 locaux commerciaux de 4 niveaux, dont 2 sous-sols dans le style architectural du début de la période de la République de Chine. La parcelle au nord est constituée de 15 logements et un centre de communauté résidentielle, mis en œuvre lors de la deuxième phase de construction. Ce projet porte sur la réhabilitation de trois maisons à cour carrée en trois maisons individuelles. L'enjeu de cette réhabilitation est de conserver les maisons à cour carrée répertoriées. Le reste de la parcelle est consacré à la reconstruction d'une dizaine de maisons à cour carrée, afin de mettre en place une nouvelle pratique de cohabitation sur proposition du gouvernement municipal de Pékin.

---

of Beijing municipality], « Beijing Qianmen Kaiyue jiudian xiangmu juxing qianyue yishi » [Cérémonie de signature du projet Hôtel Hyatt Qianmen], publiée le 27 janvier 2017 sur le site : <http://www.bjdch.gov.cn/n1515956/n2333146/c5106173/content.html>, consulté le 29/01/2021 ; Pan Shan, 2012, *op.cit.*, p. 16-17.

<sup>342</sup> Entretiens effectués les 10 mai et 27 octobre 2017, avec la responsable de la direction des travaux d'aménagement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010) ; Beijingshi fazhan he gaige weiyuanhui [Commission municipale du développement et de la réforme de Pékin], « Guanyu Dongchengqu Qianmen dongqu sanlihe zhoubian B1 dikuai penghuqu gaizao xiangmu hezhun de pifu » [Réponse à l'autorisation relative à l'élaboration du projet de rénovation des bidonvilles dans la parcelle B1 à proximité de la rivière Sanli du secteur de Qianmen Est de l'arrondissement Dongcheng], publiée le 01 septembre 2017 sur le site, [http://fgw.beijing.gov.cn/fzggzl/yfzx/xzxx\\_sgs/201912/t20191226\\_1503946.htm](http://fgw.beijing.gov.cn/fzggzl/yfzx/xzxx_sgs/201912/t20191226_1503946.htm) ; Beijingshi guihua he ziran ziyuan weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme et de ressources naturelles de Pékin], « Dongchengqu Qianmen dongqu sanlihe zhoubian B1 dikuai penghuqu gaizao xiangmu qianqi gongzuo ji nigaizao tudi shiyongquan yicixing zhaobiao gongzuo » [Annonce d'appel d'offre pour cession des droits d'usage du foncier concernant le projet de rénovation des bidonvilles dans la parcelle B1 à proximité de la rivière Sanli du secteur de Qianmen Est de l'arrondissement Dongcheng], *op.cit.*

Suivant ce principe, deux ou trois unités de logement sont regroupées au sein d'une maison individuelle, avec la création de deux niveaux supplémentaires au sous-sol pour accueillir une terrasse semi-enterrée, une cave et un garage<sup>343</sup>. L'ensemble des logements construits sur le foncier B1 s'inscrit donc dans le système de gestion immobilière d'enclave résidentielle fermée, qui correspond parfaitement aux attentes de la clientèle concernée, notamment les nouveaux ménages fortunés<sup>344</sup>.


---


<sup>343</sup> Beijing Daqianmen touzi jingying youxian gongsi [Société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen], « Dongchengqu Qianmen dongqu sanlihe zhoubian B1 dikuai penghuqu gaizao xiangmu jianshe fang'an » [Plan de construction du projet de rénovation des bidonvilles dans la parcelle B1 à proximité de la rivière Sanli du secteur de Qianmen Est de l'arrondissement Dongcheng], publié le 30 janvier 2019 sur le site : <http://bjjs.zjw.beijing.gov.cn/bjjs/bszn/czxx/gsgg/xmjsfa/dqxmjsfags/534203/index.shtml> ; Les informations relatives à la conception du plan de la parcelle au sud, ont été consultées sur le site internet de l'agence d'architecture BIDG : <http://bidg-architecture.com/item/lswbjq/24.html> ; Les informations relatives à la conception du plan de la parcelle au nord, ont été consultées sur le site internet de l'agence d'architecture YIKE ARCHITECTS : <http://yikekeyi.com/archives/310>.

<sup>344</sup> Beijing Daqianmen touzi jingying youxian gongsi [Société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen], « Dongchengqu Qianmen dongqu sanlihe zhoubian B1 dikuai penghuqu gaizao xiangmu jianshe fang'an » [Plan de construction du projet de rénovation des bidonvilles dans la parcelle B1 à proximité de la rivière Sanli du secteur de Qianmen Est de l'arrondissement Dongcheng], *op.cit* ; Entretiens réalisés les 10 mai et 27 octobre 2017, auprès de la responsable de la direction des travaux d'aménagement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010).

## Carte 68 : L'évolution morphologique du foncier B1 entre 2005 et 2016



 Monument historique

 Maison à cour carrée répertoriée

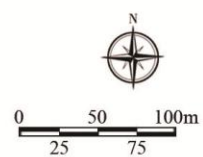
 Foncier B1

À gauche : Le foncier B1 en 2005.

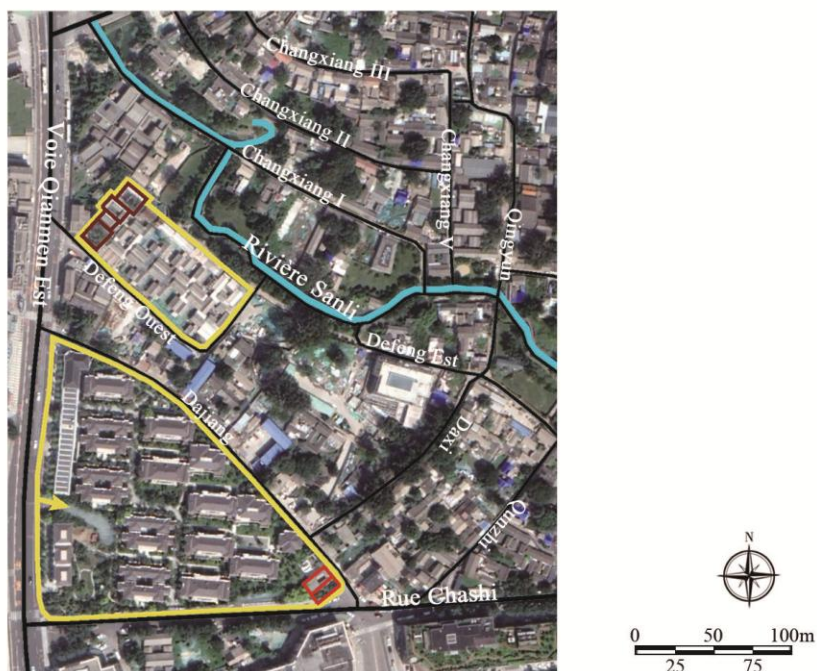
À droite : Le foncier B1 en 2016.

Réalisation de la carte : Liu Lidan (2021).

Fond de carte : <http://yikekeyi.com/archives/310>.



**Carte 69 : L'avancement des travaux de construction sur le foncier B1 en 2020**



- |   |  |
|---|--|
|  Monument historique |  Maison à cour carrée répertoriée |
|  Foncier B1          |  Entrée du parking souterrain     |

Réalisation de la carte : Liu Lidan (2021).

Source : Enquêtes sur le terrain entre 2016 et 2020 ; Entretiens effectués les 2 et 5 mai 2017, auprès du responsable de la direction des travaux d'aménagement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010) ; Entretiens réalisés les 10 mai et 27 octobre 2017, auprès de la responsable de la direction des travaux d'aménagement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010).

Fond de carte : Google Earth (l'image historique du 28/08/2020).

**Tableau 17 : La répartition fonctionnelle des constructions sur le foncier B1 après la reconstruction en 2017**

Les phases de construction	Surface du bâtiment	Surface du logement	Surface du commerce	Surface d'équipements résidentiels et d'infrastructures municipales
Phase I : Parcelle située au sud	35 372,40 m <sup>2</sup>	16 974,52 m <sup>2</sup> (Logement commercial : 16 974,52 m <sup>2</sup> ; Logement social : 0 m <sup>2</sup> )	4 339,63 m <sup>2</sup>	14 058,25 m <sup>2</sup> (utilisés comme caves, garages et locaux techniques dont l'essentiel en sous-sol)
Phase II : Parcelle située au nord	9 207,00 m <sup>2</sup>	3 177,00 m <sup>2</sup> (Logement commercial : 2 967,00 m <sup>2</sup> ; Logement social : 210 m <sup>2</sup> )	1 096,00 m <sup>2</sup>	4 934,00 m <sup>2</sup> (utilisés comme toilette publique, centre de communauté résidentielle, caves, garages et locaux techniques dont l'essentiel en sous-sol)
Total du foncier B1	44 579,40 m <sup>2</sup>	20 151,52 m <sup>2</sup> (Logement commercial : 19 941,52 m <sup>2</sup> ; Logement social : 210,00 m <sup>2</sup> )	5 435,63 m <sup>2</sup>	18 992,25 m <sup>2</sup>

Source des statistiques de surface de la construction : Beijing Daqianmen touzi jingying youxian gongsi [Société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen], « Dongchengqu Qianmen dongqu sanlihe zhoubian B1 dikuai penghuqu gaizao xiangmu jianshe fang'an » [Plan de construction du projet de rénovation des bidonvilles dans la parcelle B1 à proximité de la rivière Sanli du secteur de Qianmen Est de l'arrondissement Dongcheng], publié le 30 janvier 2019 sur le site : <http://bjjs.zjw.beijing.gov.cn/bjjs/bszn/cxzx/gsgg/xmjsfa/dcqxmjfags/534203/index.shtml>.

**Planche 24 : Le style architectural sur la parcelle sud après la reconstruction en 2017**



En haut : Des locaux commerciaux sur la voie Qianmen Est.  
En bas : Des logements de luxe sur parcelle du sud de la ruelle Dajiang.

Source : <http://bidg-architecture.com/item/lswbjq/24.html>.

**Planche 25 : Le paysage urbain du secteur résidentiel situé sur la parcelle du sud  
en 2018**



En haut : Le secteur résidentiel vu depuis la voie Qianmen Est.  
En bas : Le secteur résidentiel vu depuis la ruelle Dajiang.

Source : Liu Lidán, septembre 2018.



Au sein d'un même secteur une grande variété d'espaces peut donc être observée, illustrant alors la complexité de la fragmentation spatiale au niveau du secteur. D'une part, il reste des bâtiments anciens et dégradés dans lesquels les populations sont toujours en attente de proposition d'un relogement définitif. En fait, la plupart des projets financés par le gouvernement municipal se concentre surtout sur l'embellissement des façades et l'installation d'un système d'infrastructures municipales dans les rues et ruelles sélectionnées du secteur, ainsi que sur la construction de parcs paysagés et la rénovation de toilettes publiques. En revanche, les conditions de vie des habitants ne s'améliorent que lorsque ces derniers sont définitivement relogés en dehors du secteur. Les magasins d'État et les marchés temporaires ont ainsi été fermés au fur et à mesure des politiques de relogement, en vue de les transformer en supermarchés. Cela engendre alors des difficultés d'accessibilité aux commerces de proximité, allant de pair avec une augmentation du coût de la vie quotidienne. La plupart des habitants locataires ont l'envie de partir pour bénéficier d'une solution de relogement correspondant mieux à leur attente. Une centaine de propriétaires privés ont pour objectif prioritaire d'inclure les populations futures dans le développement du secteur à long terme<sup>345</sup>.

---

<sup>345</sup> Entretiens qualitatifs menés, au cours d'enquêtes de terrain réalisées en 2017, auprès des habitants du secteur de Qianmen Est, incluant 11 ménages restés dans des cours complètement privées, 14 ménages restés dans des cours mixtes publiques et 1 ménage relogé depuis 2012 dans le parc résidentiel *Hongshan jiyuan* ; Entretiens réalisés les 19 et 27 mai 2017 avec le responsable de la direction des travaux de relogement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010).

**Planche 26 : Le paysage contrasté sur la rue Xidamochang en 2017**



Source : Liu Lidan, avril et décembre 2017.

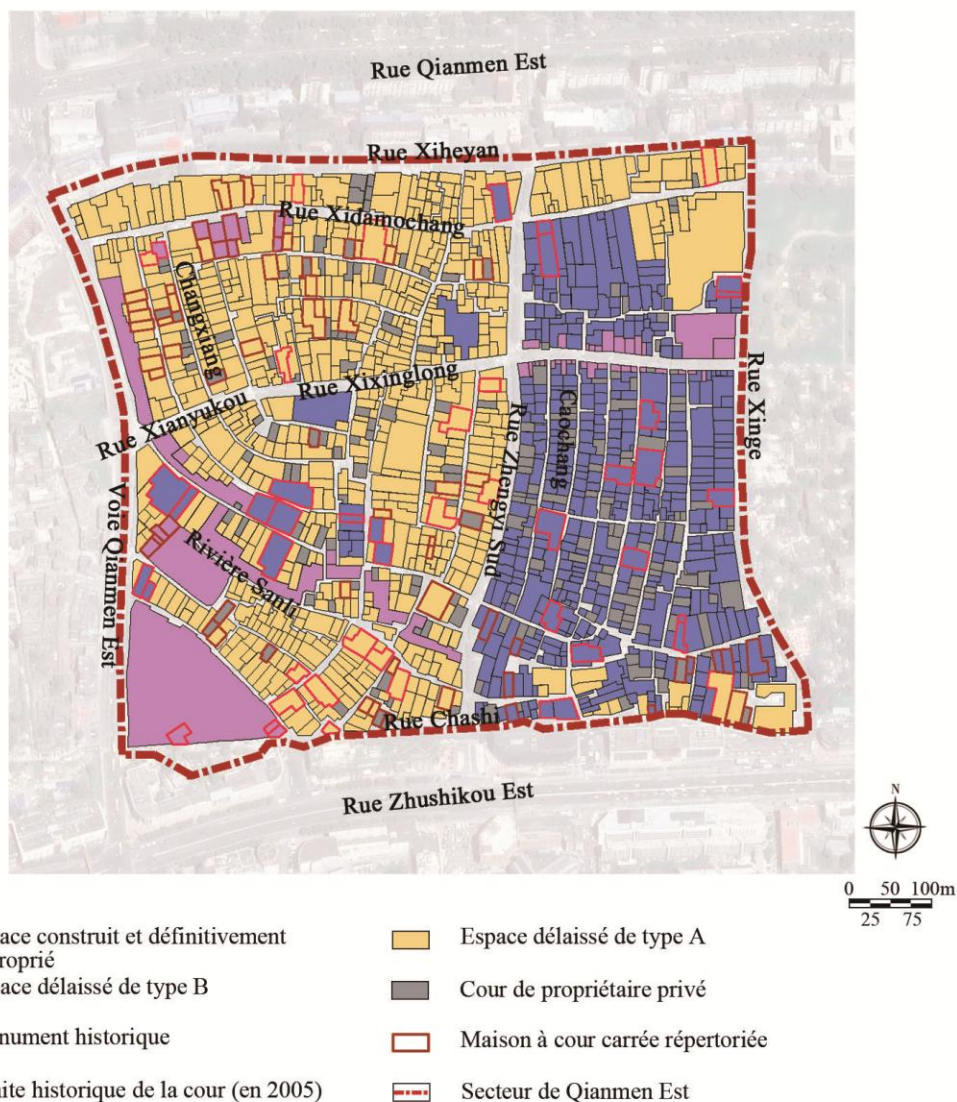
D'autre part, il y a trois types d'espaces en mutation, organisés de manière mixte avec une évolution dans le temps. Il s'agit avant tout d'un petit nombre d'espaces qui ont été construits et définitivement appropriés. Au sein de ces espaces, les nouvelles populations sont attirées notamment par de nouveaux modes de pratique spatiale, en lien direct avec la découverte d'expériences culturelles. En outre, on observe que l'essentiel du secteur est constitué d'un grand nombre d'espaces délaissés. Ils révèlent les situations de déphasage entre l'objectif de l'État au niveau local (la municipalité et les arrondissements) et celui des entreprises publiques ou privées. Ces espaces délaissés peuvent être distingués en deux types principaux selon deux étapes de la mise en œuvre du projet métropolitain : l'aménagement initial du foncier et les opérations immobilières. Les espaces délaissés de type A, présents en plus grand nombre, concernent, les bâtiments ou parcelles vides dont la situation se place entre l'achèvement du relogement des populations et la réalisation de la construction. Les espaces délaissés de type B correspondent aux espaces réhabilités ou rénovés vides dont la situation se place entre l'achèvement de la construction et l'appropriation définitive par leurs occupants (locaux neufs ou rénovés vides, espaces publics désertés).

**Tableau 18 : La typologie d'espaces délaissés du secteur de Qianmen Est en 2020**

Types d'espaces délaissés	Étapes de la mise en œuvre du projet métropolitain		Situations d'espace
Les espaces délaissés de type A dont la situation se place entre l'achèvement du relogement des populations et la réalisation de la construction	L'aménagement initial du foncier ( <i>tudi yiji kaifa</i> )	Le relogement des populations/ La démolition (ou non) des bâtiments	Les bâtiments ou parcelles vides, avec parfois l'occupation précaire
La libération des parcelles vides pour le marché du foncier			
Les espaces délaissés de type B dont la situation se place entre l'achèvement de la construction et l'appropriation définitive par leurs occupants	Les opérations immobilières ( <i>fangdichan erji kaifa</i> )	La construction des bâtiments (deux modes d'intervention : réhabilitation ou rénovation)	Les espaces réhabilités ou rénovés vides (locaux neufs ou rénovés vides, espaces publics désertés), avec parfois l'occupation précaire
La commercialisation des bâtiments réhabilités ou rénovés			

Source : Enquêtes sur le terrain entre 2015 et 2020 pour le cas du secteur de Qianmen Est.

Carte 70 : Les trois types d'espaces en mutation du secteur de Qianmen Est en 2020



Réalisation de la carte : Liu Lidan (2021).

Source : Enquêtes sur le terrain entre 2016 et 2020 ; Beijing guoji shejizhou zuweihui [Comité de la semaine du design de Beijing], Beijingshi guihua he ziran ziyuan weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme et de ressources naturelles de Pékin], 2019 Beijing guoji shejizhou chengshi gengxin zhutizhan : Xin sheng yu jiu—Qianmen dongqu baohu yu fuxing xiangmu [The urban renewal thematic exhibition of 2019 Beijing Design Week : New in old—Qianmen East project], Beijing guoji shejizhou [Beijing Design Week] ; Entretiens effectués les 2 et 5 mai 2017, auprès du responsable de la direction des travaux d'aménagement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010).

## Les trois types d'espaces en mutation

### *Les espaces construits et définitivement appropriés*

La rivière Sanli, dont le projet de reconstruction avait été proposé en remplacement de l'aménagement d'espaces verts censés résoudre en partie le problème de pénurie d'eau à Pékin, a finalement été remise en eau en août 2016 après l'intervention du gouvernement municipal de Pékin en faveur de cette reconstruction. Ce projet a été considéré comme une étape essentielle dans la reprise des travaux de relogement des populations du secteur de Qianmen Est. Cela s'est matérialisé par la reconstitution de la rivière Sanli d'une longueur de 900 m, au prix de la démolition de 164 constructions temporaires et du relogement définitif de 480 ménages qui s'étaient installés dans le périmètre d'aménagement. Le cours historique de la rivière Sanli a été en partie modifié en fonction de la localisation de monuments historiques et de la présence de logements dont les habitants vivaient dans des cours totalement privées<sup>346</sup>. Suite à son ouverture au public à la fin du mois d'avril 2017, le parc paysagé de la rivière Sanli a rapidement été considéré comme un lieu symbolique pour la nouvelle dynamique de la capitale.

---

<sup>346</sup> Entretiens effectués les 2 et 5 mai 2017, auprès du responsable de la direction des travaux d'aménagement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010) ; Entretiens réalisés les 19 et 27 mai 2017 avec le responsable de la direction des travaux de relogement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010) ; Beijingshi Dongchengqu renmin zhengfu [Dongcheng district people's government of Beijing municipality], « 2013nian Beijingshi dongchengqu renmin zhengfu gongzuo baogao » [Rapport annuel de l'année 2013 du gouvernement d'arrondissement de Dongcheng de la municipalité de Pékin], publié le 08 janvier 2013 sur le site, <http://www.bjdch.gov.cn/n3952/n3976/n3977/c983800/content.html>, consulté le 16/01/2021 ; Wu Chen, Zheng Tian, Li Xiang, 2017, « Beijing Qianmen Sanlihe shuixi chongxian yu jiucheng fuxing de tansuo yu shijian » [Étude et la pratique de la reconstitution de la rivière Sanli du secteur de Qianmen et de la revitalisation de la ville historique de Pékin], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 5, p. 125-130.

**Planche 27 : La dynamique du parc paysagé de la rivière Sanli en 2018**



Source : Liu Lidan, septembre 2018.

Pourtant, l'attractivité du parc urbain n'a pas permis d'accélérer le développement des nouvelles activités économiques prévues dans le cadre de l'aménagement de la ceinture paysagère de la rivière Sanli. En effet, du fait d'un retard dans l'avancement des différentes étapes de développement, la quasi-totalité des terrains situés sur la rivière sont finalement utilisés de manière temporaire en tant qu'espaces verts. Seuls deux lieux de commerce ont été implantés en 2017 à proximité de la rivière Sanli, avec une certaine popularité auprès des populations locales et des touristes. Le « salon de lecture du vent printanier (*chunfeng xixi dushuhui*) », qui a été implanté dans le bâtiment nord de la cour n° 19 de la ruelle Changxiang V, a été transformé en un espace culturel. La première bibliothèque présentant des revues artistiques (notamment des revues étrangères relatives à l'architecture, au design d'intérieur, au cinéma et à la musique, etc.) d'une surface totale de 70 m<sup>2</sup> a, ainsi, été créée dans ces locaux. L'intégralité de la structure historique du bâtiment a été conservée avec l'utilisation de nouveaux matériaux de construction, afin de favoriser de nouvelles pratiques des espaces de lecture<sup>347</sup>.

---

<sup>347</sup> Les informations relatives à la conception et à la construction du « salon de lecture du vent printanier » ont été récoltées sur le site : <https://www.goood.cn/spring-whispers-book-club-transformation-of-a-riverside-cottage-by-fon-studio.htm>.



**Planche 28 : Les terrains sur la rivière utilisés temporairement comme espaces verts en 2018**



Source : Liu Lidan, septembre 2018.

**Planche 29 : Les deux lieux de commerce situés sur la rivière Sanli en 2018**



En haut : « Salon de thé et de poisson (*chayu*) » situé à l'entrée ouest de la rivière Sanli.  
En bas : « Salon de lecture du vent printanier (*chunfeng xixi dushuhui*) » sur la ruelle Changxiang V.

Source : Liu Lidan, décembre 2017 et septembre 2018.

Par ailleurs, l'aménagement du parc urbain a été pensé comme espace vert collectif dans les conditions préalables de développement des logements de luxe sur le foncier B1 qui se trouve juste à côté de la rivière Sanli. Cela permet alors aux habitants d'en bénéficier de manière prioritaire, soulignant ainsi les inégalités socio-spatiales qui existent à l'échelle du secteur. Le lien avec les autres espaces verts implantés dans le secteur n'a cependant toujours pas été mis en évidence, du fait de l'attente de la mise en œuvre de nouveaux moyens pour inscrire cet aménagement dans l'aménagement global des espaces verts de Pékin. Le but recherché est de développer le rapport entre le parc public urbain et la végétation maintenue de manière disséminée à l'intérieur des ruelles résidentielles. La prolongation de la rivière Sanli vers le nord est également envisagée, afin de connecter cette dernière avec le « parc des ruines des remparts impériaux de Pékin (*Beijing huangchenggen yizhi gongyuan*) »<sup>348</sup>.

Du fait de la participation du secteur privé, *via* la société du centre d'art contemporain *Tian'an shijian* avec l'enjeu d'une commercialisation basée sur le développement d'un art moderne lié à la transition urbaine<sup>349</sup>, les sept cours réhabilitées au niveau de la rue Xidamochang ont progressivement réussi à trouver leurs nouveaux usages fonctionnels. Il s'agit pour l'essentiel d'espaces transformés en bureaux, destinés en priorité à des activités de finance, d'innovation technologique et de culture créative. Avec l'organisation d'évènements culturels ouverts au public, les entreprises qui s'installent dans ces bâtiments consacrés à des activités économiques créatives ne sont pas complètement fermées sur elles-mêmes. Elles sont ainsi juxtaposées aux 67 ménages, qui ont choisi de rester dans leurs maisons anciennes et dégradées, reflétant ainsi l'hétérogénéité des différentes modes de pratique spatiale<sup>350</sup>.

---

<sup>348</sup> Entretien effectué le 15 juin 2017 avec la directrice générale de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010).

<sup>349</sup> Entretiens effectués les 2 et 5 mai 2017 auprès du responsable de la direction des travaux d'aménagement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010) ; Les informations relatives aux projets de commercialisation d'espaces urbains par la société du centre d'art contemporain *Tian'an shijian* ont été consultées sur le site internet : <https://beijingcenterforthearts.com/#city-page>.

<sup>350</sup> Le nombre d'habitants qui ont choisi de rester dans leurs maisons de la rue Xidamochang a été obtenu aux cours d'entretiens qualitatifs effectués les 19 et 28 novembre 2017, auprès des ménages restés dans la cour n° 214 de la rue Xidamochang du secteur de Qianmen Est dont l'un est la « responsable du groupe d'habitants (*hutong jumin zuzhang*) » de la rue Xidamochang.

**Tableau 19 : Les nouvelles pratiques au sein des sept cours réhabilitées après la réhabilitation en 2015**

Bâtiment sélectionné pour être réhabilité	Le nouveau secteur d'activités du bâtiment	L'évènement culturel ouvert au public
La cour n° 210 de la rue Xidamochang	UR COMMUNITY-5Lmeet <i>gongxiangji</i>	« Rencontre à Qianmen : visite d'une journée à vélo ( <i>Qianmen gongxiang qiyuji</i> ) »
La cour n° 216 de la rue Xidamochang	DAY DAY UP (Connecting Chinese & Global innovators)	« Damochang OPEN HOUSE »
La cour n° 218 de la rue Xidamochang	DAY DAY UP (Connecting Chinese & Global innovators)	« Damochang retentissement : chanson enfantine 2018 ( <i>Damochang huixiang : hutong tongyao 2018</i> ) »
La cour n° 220 de la rue Xidamochang	L'agence d'architecture KKAA	« Damochang plan découverte de la ville ( <i>Damochang chengshi faxian jihua</i> ) » ; « Table ronde ASSEMBLY 2018 ( <i>sheji yuanzhuo 2018</i> ) »
La cour n° 222 de la rue Xidamochang	L'institut international de recherche Minzhi (D&C Think)	« Damochang OPEN HOUSE »
La cour n° 35 de la ruelle Luanqing	THE UDS (Consulting & Design) <i>zhushi huishe</i>	
La cour n° 37 de la ruelle Luanqing	L'agence KAJIMOTO (Management, concerts & touring) + La société du centre d'art contemporain <i>Tian'an shijian</i>	

Source : Beijing guoji shejizhou zuweihui [Comité de la semaine du design de Beijing], Beijingshi guihua he ziran ziyuan weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme et de ressources naturelles de Pékin], 2019 *Beijing guoji shejizhou chengshi gengxin zhutizhan : Xin sheng yu jiu—Qianmen dongqu baohu yu fuxing xiangmu* [The urban renewal thematic exhibition of 2019 Beijing Design Week : New in old—Qianmen East project], Beijing guoji shejizhou [Beijing Design Week]. Source : l'exposition ouverte au public durant les semaines du 04 septembre au 18 septembre en 2019, consultée le 11 septembre, 12 septembre, 14 septembre, 15 septembre, 16 septembre, 17 septembre 2019.

**Planche 30 : Les évènements culturels effectués dans les cours réhabilitées de la rue Xidamochang entre 2018 et 2019**



« Damochang retentissement : chanson enfantine 2018 (*Damochang huixiang : hutong tongyao 2018*) » dans les espaces ouverts de la cour n° 216 (en haut) et de la cour n° 218 (en bas) de la rue Xidamochang.

Source : Beijing guoji shejizhou zuweihui [Comité de la semaine du design de Beijing], Beijingshi guihua he ziran ziyuan weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme et de ressources naturelles de Pékin], 2019 *Beijing guoji shejizhou chengshi gengxin zhutizhan : Xin sheng yu jiu—Qianmen dongqu baohu yu fuxing xiangmu* [The urban renewal thematic exhibition of 2019 Beijing Design Week : New in old—Qianmen East project], Beijing guoji shejizhou [Beijing Design Week].

**Planche 31 : L'hétérogénéité des pratiques spatiales au niveau de la rue  
Xidamochang en 2017**



En haut : La nouvelle plateforme d'innovation située en face des espaces d'habitation traditionnelle.  
En bas : Un espace rénové à l'usage temporaire de bureaux (boîte carrée en verre à deux niveaux) qui se trouve entre deux bâtiments de ménages restés dans le secteur de Qianmen Est.

Source : Liu Lidán, décembre 2017.

La cour n° 218 de la rue Xidamochang (nommée aujourd'hui X-Space *Heyuan*) a été mise à disposition des 15 premiers membres créateurs d'entreprises scientifiques et technologiques en vue de créer une plateforme de haute technologie. Elle est aujourd'hui consacrée à la tenue de conférences sur de nouveaux produits innovants, en lien avec une communication commerciale internationale entre les membres de ces différentes entreprises. Ce lieu est depuis considéré comme « berceau d'innovation (*chuangxin yaolan*) » dans les ruelles historiques de Pékin. La localisation à proximité de l'avenue Chang'an et la créativité architecturale sous forme de maison à cour carrée sont mises en évidence comme deux facteurs primordiaux pour la participation à cette plateforme d'innovation. La décoration intérieure des 800 m<sup>2</sup> d'espaces a été prise en charge par l'entreprise de location, afin de la faire correspondre au style architectural déjà existant. Cet espace comporte quatre salles de réunion, une zone d'exposition et deux zones d'activités, qui communiquent avec la cour ouverte. Le tarif des services calculé par jour et par m<sup>2</sup> pour les événements scientifiques et technologiques, est deux fois plus élevé que celui de l'autre espace d'innovation situé dans le centre commercial international de Sanlitun<sup>351</sup>.

---

<sup>351</sup> Entretien réalisé le 23 novembre 2017 avec une agent d'accueil de la plateforme d'innovation de la cour n° 218 de la rue Xidamochang ; Les informations concernant l'utilisation de l'intérieur de la cour n° 218 de la rue Xidamochang ont été consultées sur la brochure de X-Space Heyuan « DayDayUp Qianmen Heyuan – Laohutong lide chuangxin yaolan » [DayDayUp Qianmen X-Space – The 'Cradle of innovation' in Beijing's Hutongs], ainsi que sur le site de l'entreprise Day Day Up : <https://cn.dduwork.com/index.php?m=content&c=index&a=lists&catid=8>.

**Planche 32 : « Berceau d'innovation » dans la cour n° 218 de la rue Xidamochang  
en 2017**



En haut : Zone d'exposition située au centre de la cour.  
En bas : Salle de réception installée dans une bulle au 1<sup>er</sup> étage de la cour.

Source : Liu Lidan, novembre 2017.



L'attractivité des espaces historiques se caractérise donc par des signes culturels qui jouent un rôle important dans la valorisation financière des marques. Le projet de transformation de la cour n° 210 de la rue Xidamochang, qui devait être réaménagée en hôtel-boutique, a été conçu avec l'intervention d'un opérateur privé. L'objectif visé est de regrouper des espaces d'habitat, de travail et de commerce, ainsi intégrés dans une communauté de vie partagée. Cela se traduit notamment par la construction, au niveau de la cour n° 210 de la rue Xidamochang, d'appartements dédiés à une location de long terme, combinée à la création d'espaces de travail partagé situés à proximité dans le bâtiment n° 1 de la ruelle Changxiang III. Les espaces à usage de service public, que constituent la salle de réception, la cuisine centrale, ainsi que le restaurant à usage flexible pouvant être utilisé comme espace-repas et lieu d'activités publiques, sont installés à l'entrée de la cour.

Les zones d'appartements collaboratifs se trouvent au fond du couloir du côté ouest, au niveau où la maison à cour carrée est répartie en 5-6 unités connectées à des constructions supplémentaires ayant la forme de boîtes carrées en verre. Grâce à la structure architecturale historique, des appartements de type loft peuvent être réalisés avec une surface de bâtiment d'environ 30-40 m<sup>2</sup> pour un prix de location allant de 11 000 à 12 000 yuans/mois. Ces appartements sont destinés en priorité aux jeunes employés qui travaillent dans les entreprises d'activités culturelles créatives situées juste à côté. Au rez-de-chaussée de ces appartements, se trouvent des espaces de travail et de loisirs, ainsi qu'une salle d'eau communicant avec la chambre qui est installée à l'étage. Lors de l'ouverture de ce complexe en 2018, ce dernier comptait 13 appartements considérés comme « hôtels court séjour » et avant tout destinés aux touristes pour un prix de location compris entre 1 188 et 1 412 yuans/nuit selon le type de chambre choisi<sup>352</sup>.

---

<sup>352</sup> Entretien réalisé le 07 décembre 2017 avec le chargé d'opération marketing de la cour n° 210 de la rue Xidamochang de l'entreprise de 5Lmeet ; Entretien réalisé le 02 octobre 2018 avec l'agent d'accueil de la cour n° 210 de la rue Xidamochang ; Shen Jianghai, Lu Wei, Jia Xiaomeng, 2018, « Laocheng gaizao zhongde "changjing chongsu" yu "linli gongsheng"—Damochang·Gongxiangji he Dongsi·Gongxiangji » [Reconstructing scenes of life and neighborhood symbiosis in urban renewal—Case studies of 5Lmeet et Damochang and 5Lmeet at Dongsi], *Jianzhu xuebao* [Architectural Journal], n° 7, p. 30-36 ; Les informations relatives à la conception et à la construction de la cour n° 210 de la rue Xidamochang ont été récoltées sur le site : <https://www.goood.cn/grinding-factory-5lmeet-by-daga-architects.htm>, ainsi que sur le site d'entreprise de 5Lmeet : <http://www.5lmeet.com/c/workstage/info/5> ; Les informations concernant la préservation des chambres d'hôtel de la cour n° 210 de la rue Xidamochang ont été consultées sur le site : <https://hotels.ctrip.com/hotels/detail/?hotelId=48470122&checkIn=2021-01-25&checkOut=2021-01-26&cityId=1&minprice=&mincurr=&adult=1&children=0&ages=&crn=1&curr=&fgt=&stand=&stdcode=&hpaopts=&mproom=&ouid=&shoppingid=&roomkey=&highprice=-1&lowprice=0&showtotalamt=&hotelUniqueKey=>.

**Planche 33 : Les appartements collaboratifs dans la cour n° 210 de la rue  
Xidamochang en 2018**



En haut : Zones d'appartements organisées dans la cour ouverte.  
En bas : Unité d'appartement de type loft.

Source : Liu Lidán, octobre 2018 (en haut) ; <https://www.gooood.cn/grinding-factory-5lmeet-by-daga-architects.htm> (en bas).

Les bâtiments situés sur le côté est de la rue Xixinglong, qui avaient été transformés en locaux de commerce en 2008, ont en grande partie changé d'usage et sont maintenant destinés aux ouvriers qui travaillent sur les chantiers de rénovation ou de réhabilitation du secteur. Après avoir été longuement délaissés, ces bâtiments ont, depuis 2018, été intégrés au plan dynamique mis en place au niveau de la municipalité de Pékin pour développer le secteur des activités culturelles créatives, en lien direct avec le mode de vie contemporain. Des travaux de transformation des façades puis de l'intérieur des bâtiments dans un second temps ont dû être entrepris, afin de correspondre aux attentes des marques qui sont sélectionnées de manière prioritaire et destinées surtout aux jeunes populations. L'essentiel des commerces implantés dans ces bâtiments réhabilités sont des restaurants thématiques, des cafés créatifs, des magasins de bijoux, des magasins de produits artisanaux, des lieux d'expérience culturelle et des ateliers artistiques. De nouveaux équipements de service public correspondant à la demande des habitants locaux ont également été mis en place, avec en particulier, l'installation d'un parking aérien, situé sur le côté nord de la rue. Le « supermarché du vent doux (*weifeng shiji*) » a été introduit par le Groupe d'État Tianjie et développé comme un lieu de rencontre pour favoriser la sociabilité locale<sup>353</sup>.

En revanche, ce type d'aménagement contraste avec l'essentiel des espaces délaissés de type A concentrés sur le côté ouest de la rue Xixinglong. Seules deux cours de bâtiments modernes ont été réhabilitées entre 2008 et 2009 avec depuis un usage temporaire. Dans la cour n° 135 de la rue Xixinglong une ancienne école maternelle du quartier de Qianmen a été transformée, depuis 2014, en bureau de la direction des travaux de relogement du secteur de Qianmen Est, afin de pouvoir organiser sur place des discussions et des négociations en lien avec les travaux. La cour n° 1 de la ruelle Changxiang V, où se trouvait anciennement l'école primaire de la ruelle Changxiang IV, a, elle, été transformée en hôtel moderne d'une centaine de chambres, ouvert en avril 2016<sup>354</sup>.

---

<sup>353</sup> Entretiens réalisés le 02 octobre 2018 avec les commerçants qui venaient de s'installer sur le côté Est de la rue Xixinglong.

<sup>354</sup> Entretien réalisé le 19 mai 2017 avec une employée de la direction des travaux de relogement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010) ; Les informations concernant la préservation des chambres d'hôtel de la cour n° 1 de la ruelle Changxiang V ont été consultées sur le site : <https://hotels.ctrip.com/hotels/detailPage?hotelId=5015460&p=126468203&checkin=2021-02-15&checkout=2021-02-16&adult=1&crn=1>.

**Planche 34 : Des bâtiments résidentiels transformés en locaux de commerce depuis 2008**



En haut : Les commerces se trouvent au croisement des rues Zhengyi Sud et Xixinglong.  
En bas : Les commerces se trouvent au croisement de la rue Xixinglong et de la ruelle Caochang IV.

Source : Liu Lidan, novembre et décembre 2017.

Planche 35 : L'ouverture des commerces sur le côté est de la rue Xixinglong en 2020



En haut : « Supermarché du vent doux (*weifeng shiji*) » situé au croisement des rues Zhengyi Sud et Xixinglong.  
En bas : Le magasin de bijoux « POPPEE » situé au croisement de la rue Xixinglong et de la ruelle Caochang IV (à gauche) ; « Café grand et petit (*daxiao kafei*) » installé à l'entrée de la ruelle Caochang VIII faisant partie des services publics de la zone hôtelière de Caochang.

Source : Liu Lidan, novembre 2020.

**Planche 36 : Des espaces délaissés de type A en face de l'hôtel moderne en 2017**



Source : Liu Lidán, avril 2017.

### *Les deux types d'espaces délaissés*

Les bâtiments et parcelles vides dont la situation se place entre l'achèvement du relogement des populations et la réalisation de la construction constituent les espaces délaissés de type A. Ces espaces ont un effet négatif sur la dynamique du secteur, puisqu'ils posent des problèmes notamment en termes de propreté et de sécurité de l'environnement urbain. L'entreprise de gestion immobilière Ronghe est en charge, depuis 2016 des travaux de surveillance, afin d'assurer la sécurité des biens nationaux. L'ensemble des bâtiments et parcelles vides sont progressivement inscrits dans des projets concrets de rénovation partielle mis en œuvre par le Groupe d'État Tianjie. Ce Groupe d'État n'est pas une agence immobilière dédiée à la vente des maisons à cour carrée mais une entreprise rattachée au gouvernement d'arrondissement de Doncheng qui joue un rôle important dans les décisions de valorisation des biens étatiques. Une des conséquences de ce statut est l'intervention de la « direction centrale du projet de protection de la ville historique du secteur de Qianmen Est (*Qianmen dongqu jiucheng baohu xiangmu zhihuibu*) » sur la réalisation des opérations immobilières.

Les principaux acteurs qui interviennent dans cette réalisation sont : l'adjoint au maire d'arrondissement désigné comme directeur général, ainsi que le secrétariat du quartier administratif de Qianmen et le président du Groupe d'État Tianjie, tous deux considérés comme directeurs généraux adjoints. Cette organisation facilite la discussion autour des projets concrets relatifs aux nouvelles constructions du secteur de Qianmen Est, grâce à la tenue mensuelle de réunions où ont convié l'ensemble des responsables de bureaux d'arrondissement. Lors de ces réunions, il s'agit notamment d'évaluer la rentabilité des investissements portant sur les opérations immobilières du secteur qui doivent respecter avant tout les principes d'aménagement de la structure spatiale du secteur de Qianmen Est définie par la municipalité de Pékin. À la différence des parcelles vides sur lesquelles s'effectue une procédure de libération du foncier, les bâtiments vides sont confrontés au problème particulier de l'attribution des droits d'usage qui peut être résolue avec l'accord de la direction centrale d'arrondissement<sup>355</sup>.

---

<sup>355</sup> Entretien réalisé le 15 juin 2017 avec la directrice générale de la société publique de développement et d'investissement

La plupart des bâtiments vides communiquent directement avec des bâtiments habités, ce qui est à l'origine d'une aggravation des mauvaises conditions de vie. Les parcelles vides, situées à proximité des espaces réhabilités ou rénovés, ont été entourées par des murs, et dans certaines d'entre elles des employés de l'entreprise de gestion immobilière Ronghe ont temporairement cultivé des légumes. En revanche, le créateur du restaurant de canard rôti Li Qun a demandé aux autorités locales un droit d'usage de ces parcelles vides situées juste à côté de son propre foncier, en vue d'effectuer une extension de la surface d'accueil des clients, mais cette demande est restée sans retour favorable. Il a alors finalement acheté une maison à cour carrée privée située à proximité, mais une fois encore sa demande relative à l'augmentation partielle de la surface des bâtiments n'a pas été autorisée non plus lors des travaux de reconstruction. Ce restaurateur a également dû faire face à plusieurs difficultés pour obtenir le permis d'exploitation, en raison de l'objectif de desserrement des populations de la ville historique de Pékin<sup>356</sup>.

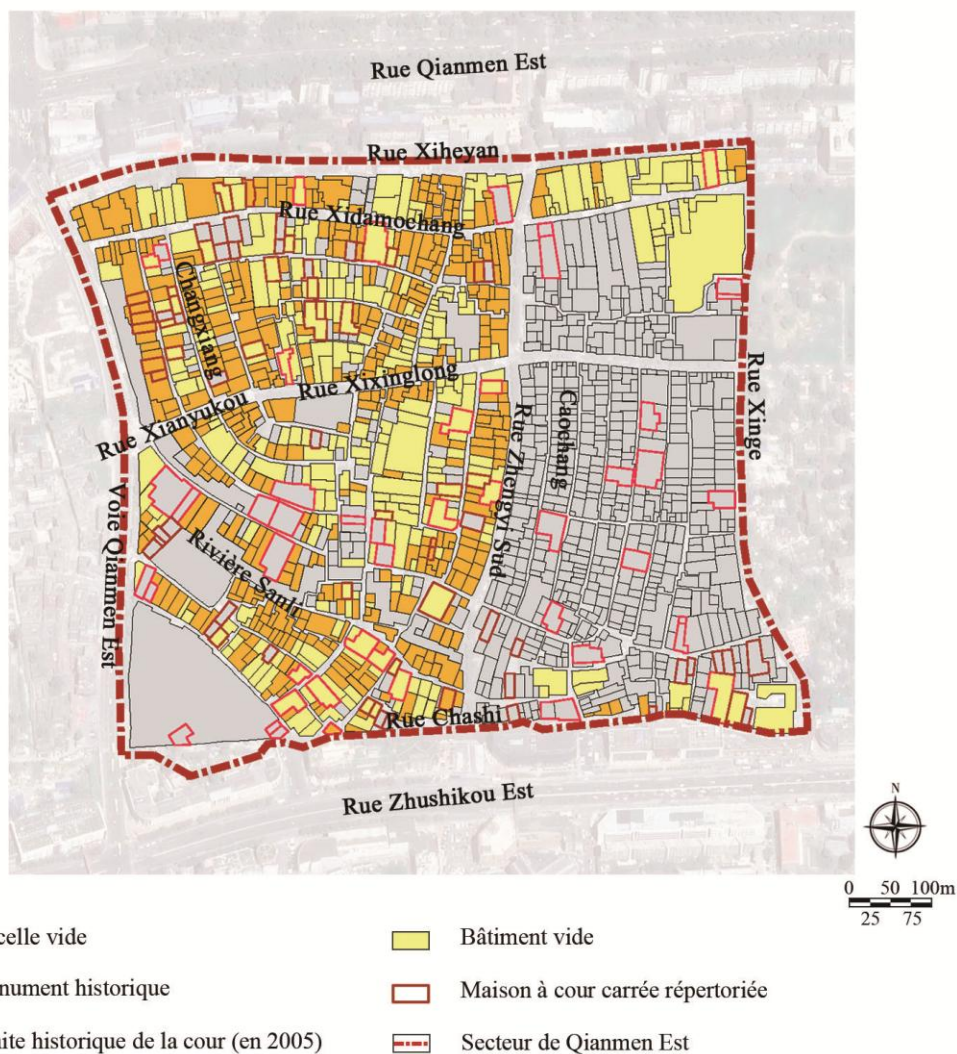
---

urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010) ; Entretien réalisé le 12 décembre 2017 avec une employée du bureau de la présidence du Groupe d'État Tianjie.

<sup>356</sup> Beijing Qingnianbao [Beijing Youth Daily], « Qianmen xian “huangjin caidi” » [Légumes cultivés sur les terrains d'or du secteur de Qianmen], publié le 01 novembre 2017 sur le site, <https://weibo.com/tarticle/p/show?id=2309351002464169205128780805>, consulté le 27/01/2021 ; Entretiens qualitatifs réalisés les 19, 22 et 29 novembre 2017 avec des anciens et actuels responsables du restaurant de canard rôti Li Qun situé dans la cour n° 11 de la ruelle Beixiangfeng du secteur de Qianmen Est.



**Carte 71 : Les bâtiments et parcelles vides correspondant aux espaces délaissés de type A du secteur de Qianmen Est en 2020**



Réalisation de la carte : Liu Lidan (2021).

Source : Enquêtes sur le terrain entre 2016 et 2020 ; Beijing guoji shejizhou zuweihui [Comité de la semaine du design de Beijing], Beijingshi guihua he ziran ziyuan weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme et de ressources naturelles de Pékin], 2019 Beijing guoji shejizhou chengshi gengxin zhutizhan : Xin sheng yu jiu—Qianmen dongqu baohu yu fuxing xiangmu [The urban renewal thematic exhibition of 2019 Beijing Design Week : New in old—Qianmen East project], Beijing guoji shejizhou [Beijing Design Week] ; Entretiens effectués les 2 et 5 mai 2017, auprès du responsable de la direction des travaux d'aménagement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010).

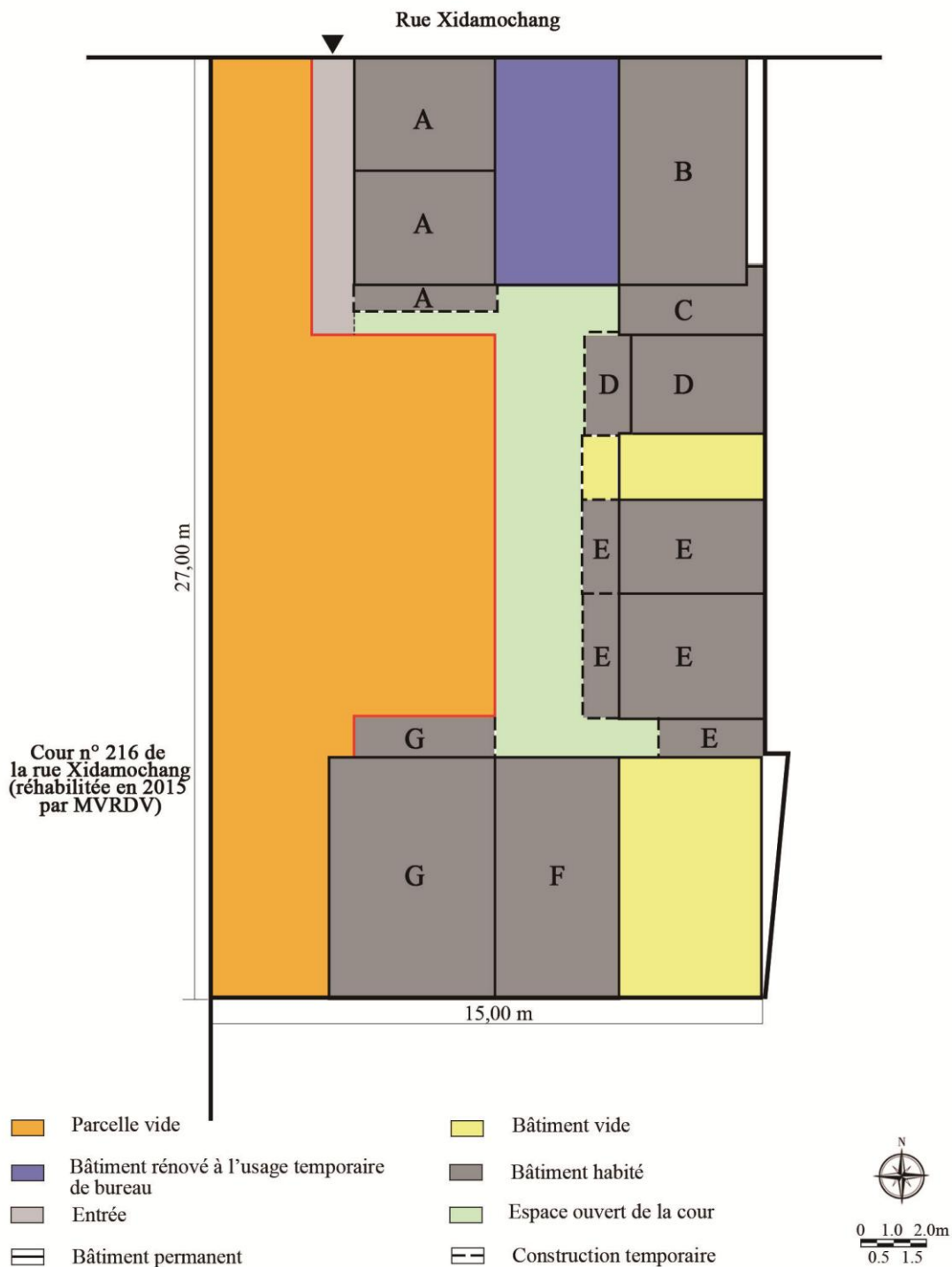
**Planche 37 : Les parcelles vides concentrées à l'ouest de la rue Zhengyi Sud en 2017**



En haut : Des serres en hiver pour protéger les légumes cultivés sur des parcelles vides de la rue Xidamochang.  
En bas : Des entreprises et des habitants restés sur des parcelles vides de la ruelle Luanqing.

Source : Liu Lidai, février et avril 2017.

**Carte 72 : Les bâtiments vides qui communiquent avec des bâtiments habités en 2017**



Les 7 ménages (A-G) restés dans la cour mixte publique où il y avait 13 ménages avant 2006.

Réalisation de la carte : Liu Lidán (2021).

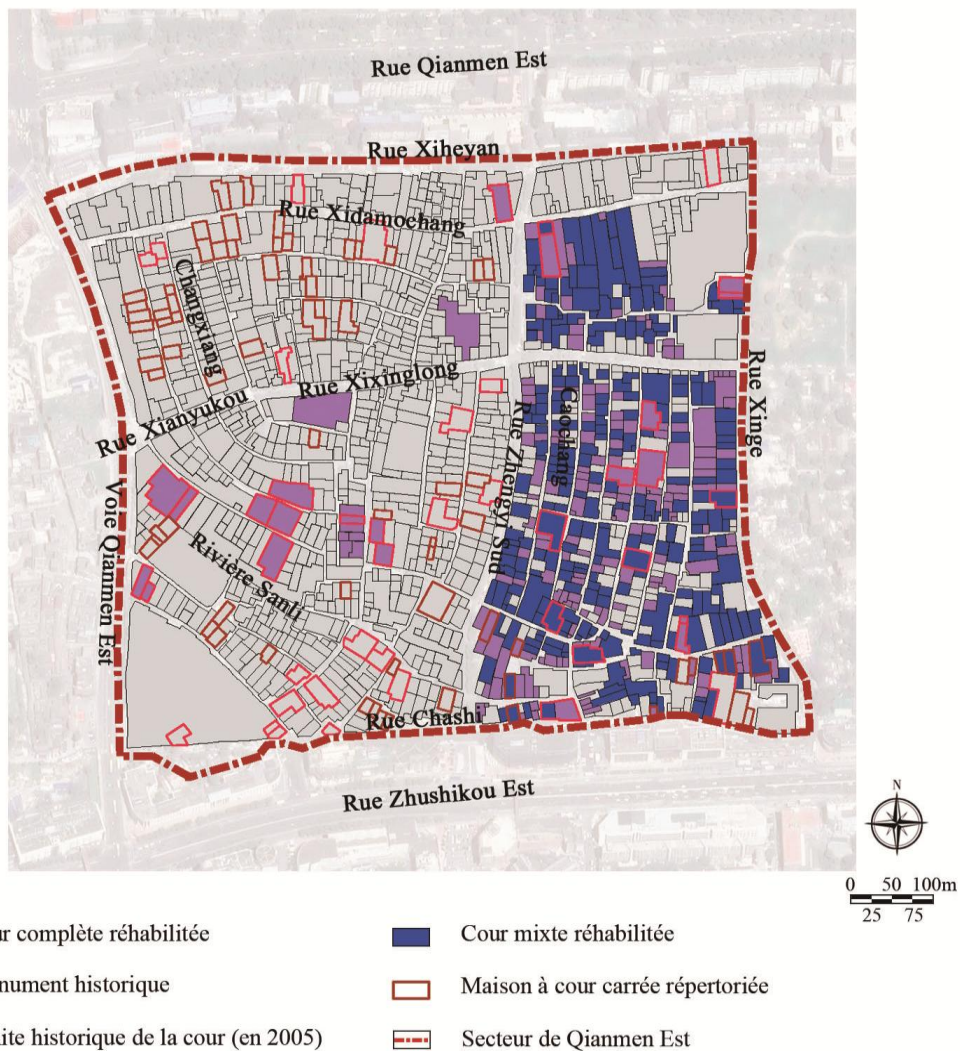
Source : Entretiens qualitatifs effectués les 19 et 28 novembre 2017, auprès des ménages restés dans la cour n° 214 de la rue Xidamochang du secteur de Qianmen Est.

En revanche, il est important de noter que la grande majorité des bâtiments vides et réhabilités entre 2008 et 2015 ne sont pas considérés comme une solution complémentaire de relogement, comme c'est pourtant le cas pour les espaces délaissés de type B du secteur, évoqués plus haut. En effet, il ne s'agit encore que d'une amélioration des conditions de vie grâce au « déménagement horizontal (dans le secteur) » qui permet d'utiliser des espaces réhabilités vides de manière gratuite, ce qui pose le problème de la rentabilité des investissements des opérations immobilières. Ces bâtiments s'organisent autour de cours complètes ou mixtes réhabilitées et se concentrent surtout dans la zone de protection essentielle des ruelles de Caochang III-X. La plupart de ces cours complètes réhabilitées, sont temporairement utilisées pour l'installation de centaines de nouveaux migrants qui travaillent dans des entreprises de gestion immobilière, de nettoyage et de sécurité situées dans l'arrondissement de Dongcheng. Il reste également un certain nombre de cours mixtes réhabilitées, précairement occupées par des habitants restés sur place, en attente de proposition du relogement définitif<sup>357</sup>.

---

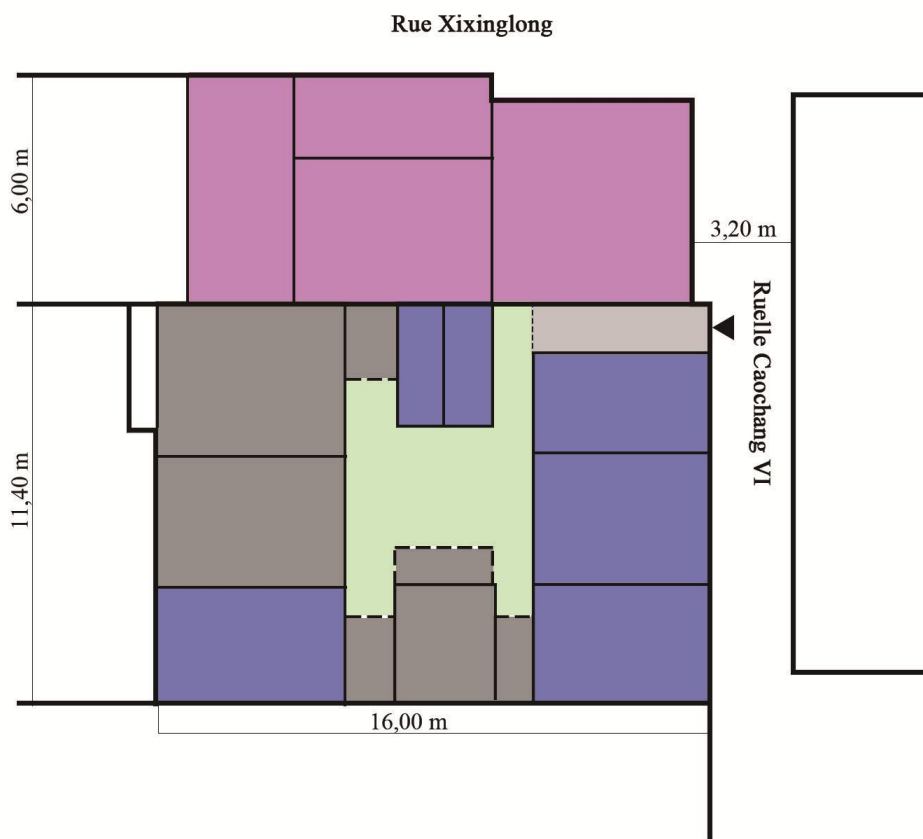
<sup>357</sup> Entretiens qualitatifs réalisés les 11 et 13 décembre 2017 avec les deux habitants restés dans le secteur de Qianmen Est et chargés de la gestion des nouveaux migrants arrivés dans le secteur.

**Carte 73 : Les cours complètes ou mixtes réhabilitées vides correspondant aux espaces délaissés de type B du secteur de Qianmen Est en 2020**



Réalisation de la carte : Liu Lidan (2021).  
 Source : Enquêtes sur le terrain entre 2016 et 2020 ; Entretien effectués les 2 et 5 mai 2017, auprès du responsable de la direction des travaux d'aménagement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010).

**Carte 74 : Les occupations précaires dans les cours mixtes réhabilitées vides en 2017**



- |  |  |
|--|--|
|  Local commercial         |  Bâtiment réhabilité vide occupé précairement |
|  Bâtiment habité          |  Entrée                                       |
|  Espace ouvert de la cour |  Bâtiment permanent                           |
|  Construction temporaire  |  |



L'occupation précaire des bâtiments réhabilités vides comme chambre principale et pièce de stockage pour des ménages restés dans cette cour.

Réalisation de la carte : Liu Lidan (2021).

Source : Entretien qualitatif effectué le 26 novembre 2017, auprès des ménages restés dans la cour n° 1 de la ruelle Caochang VI du secteur de Qianme Est.

**Planche 38 : Les pratiques spatiales dans les cours mixtes réhabilitées vides en 2017**



En haut : Bâtiments réhabilités vides occupés précairement dans la cour n° 1 de la ruelle Caochang VI.  
En bas : Bâtiments habités dans la cour n° 1 de la ruelle Caochang VI.

Source : Liu Lidan, novembre 2017.

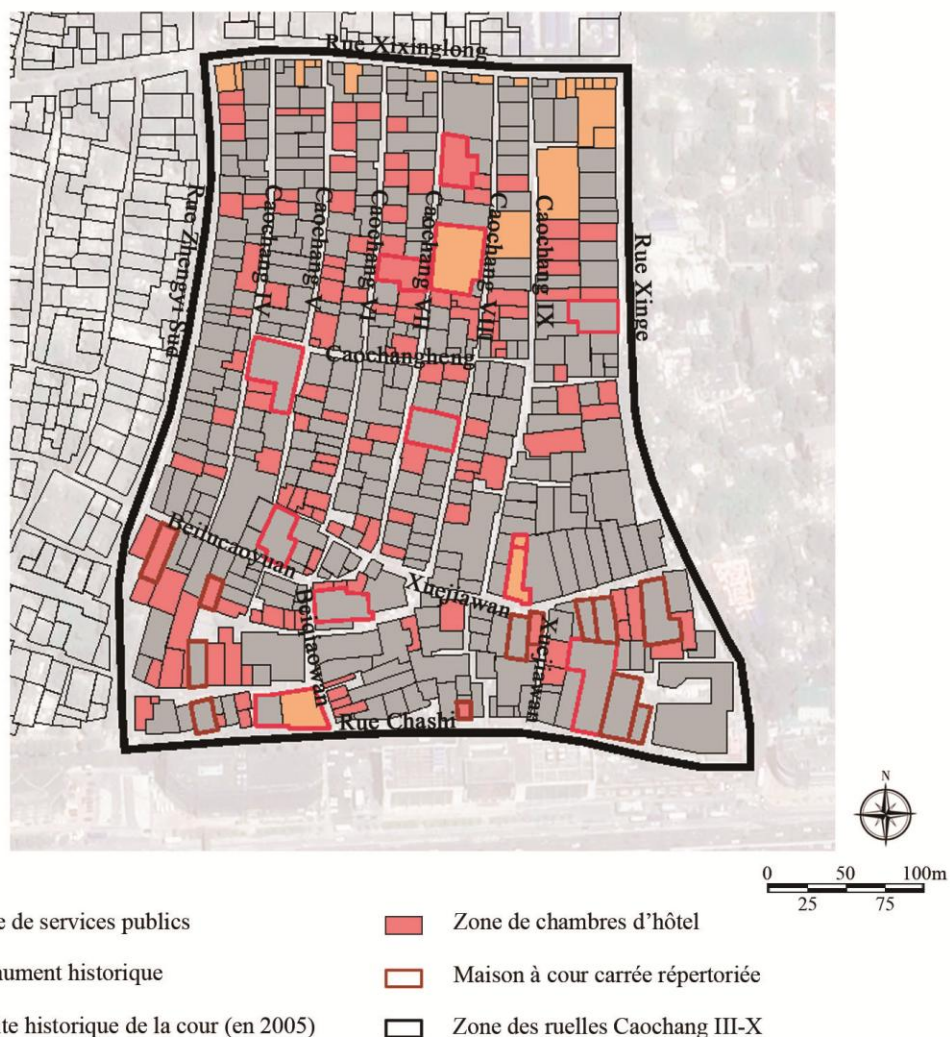
Avec le soutien du gouvernement municipal de Pékin, de nouvelles expérimentations ont été faites en 2017 dans le cadre de la coopération entre le Groupe d'État Tianjie et le « groupe hôtelier Mandarin Oriental (*Wenhua dongfang jiudian*) ». Cela a permis le développement du projet de l'« hôtel Mandarin Oriental Qianmen Beijing (*Beijing Qianmen Wenhua dongfang jiudian*) », qui a pour objectif de faire découvrir de nouvelles dynamiques liées aux ressources culturelles notamment *via* des expériences immersives. Au total, on compte 155 cours complètes réhabilitées vides, au sein desquelles on retrouve certains monuments historiques qui sont concentrés dans la zone des ruelles Caochang III-X, et généralement transformés en hôtels-boutiques avec un style de maison à cour carrée, destinés avant tout aux touristes étrangers. Il est prévu que des zones de services publics (salles d'accueil, restaurants et commerces) et des chambres d'hôtel soient installées dans ces maisons à cour carrée. Ces dernières seront alors organisées de manière mixte, puisque s'entremêleront à ces espaces dédiés aux touristes des espaces où vivent des habitants locaux<sup>358</sup>.

---

<sup>358</sup> Entretiens réalisés les 19 et 27 mai 2017 avec le responsable de la direction des travaux de relogement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010) ; Entretiens réalisés le 10 mai et le 27 octobre 2017 avec la responsable de la direction des travaux d'aménagement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010) ; Beijingshi Dongchengqu renmin zhengfu [Dongcheng district people's government of Beijing municipality], « Li Xianzhong tongzhi 11yue 25ri chuxi Beijing Qianmen Wenhua dongfang jiudian xiangmu hezuo yixiangshu qianyue yishi » [Maire d'arrondissement de Dongcheng Li Xianzhong se présente au 25 novembre à la cérémonie de signature du projet Hôtel Mandarin Oriental Qianmen], publié le 30 novembre 2016 sur le site, <http://www.bjdch.gov.cn/n1426447/n2376952/n2376954/c4768158/content.html> ; « Beijing Qianmen Wenhua dongfang jiudian xiangmu zhengshi qianyue » [Signature officielle du projet Hôtel Mandarin Oriental Qianmen], publié le 11 septembre 2017 sur le site, <http://www.bjdch.gov.cn/n1515956/n2333146/c5956052/content.html>, consulté le 29/01/2021.



**Carte 75 : Le projet de développement de l'hôtel dans la zone des ruelles Caochang III-X en 2017**



Réalisation de la carte : Liu Lidan (2021).

Source : Enquêtes sur le terrain entre 2016 et 2020 ; Entretien effectué les 2 et 5 mai 2017, auprès du responsable de la direction des travaux d'aménagement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010) ; Entretien réalisé le 10 mai et le 27 octobre 2017 avec la responsable de la direction des travaux d'aménagement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010).

La première phase de travaux concerne une quarantaine de cours, avec une ouverture initialement prévue fin 2018, mais actuellement cette date n'est toujours pas déterminée. L'essentiel des investissements a été pris en charge par le Groupe d'État Tianjie, dont les activités se concentrent surtout sur la restauration de l'intérieur des maisons traditionnelles, avec la nécessité de correspondre aux critères d'exigence du groupe hôtelier Mandarin Oriental. Cela se traduit, notamment, par la modernisation du système d'équipements en climatisation et en chauffage installés dans les bâtiments secondaires, tout en veillant à respecter l'architecture historique de ces bâtiments. Dans ces anciennes maisons à cour carrée, seules une ou deux chambres principales sont aménagées, afin de permettre à la clientèle de découvrir le style de vie de ces maisons, avec tout de même une amélioration de la qualité et du niveau de confort. Cela s'accompagne également d'un embellissement du paysage urbain au niveau des ruelles de Caochang III-X, afin que les touristes puissent se promener dans une ambiance reflétant la vie quotidienne, ce qui constitue l'un des enjeux de la commercialisation hôtelière. Néanmoins, ces zones de développement sont temporairement fermées, et seules deux cours ont été restaurées pour expérimentation avec un coût jugé trop élevé puisque s'élevant à 40 000 yuans/m<sup>2</sup>. Une réduction du coût de 50 % a donc été envisagée par le Groupe d'État Tianjie, afin de répondre de façon plus modeste aux critères exigés par le groupe hôtelier Mandarin Oriental<sup>359</sup>.

---

<sup>359</sup> Entretien réalisé le 15 juin 2017 avec la directrice générale de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010) ; Entretien réalisé le 12 décembre 2017 avec un membre du bureau de président du Groupe d'État Tianjie.

**Planche 39 : Les cours d'expérimentation en cours de restauration en 2018**

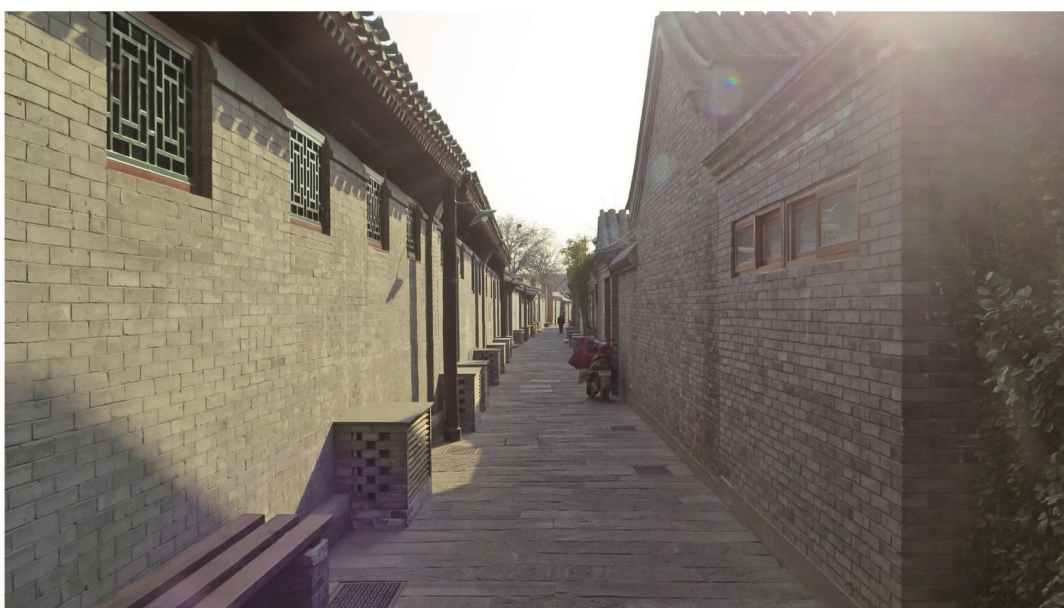


En haut : Chambre(s) d'hôtel installées dans la cour n° 18 de la ruelle Caochang VI.

En bas : Salle d'accueil située au croisement des rues Xixinglong et Xinge (l'ancienne ruelle Caochang X).

Source : Liu Lidán, décembre 2017 et septembre 2018.

## Planche 40 : Les ruelles d'expérimentation améliorées et ouvertes en 2017



L'embellissement du paysage de la ruelle Caochang VII est effectué avec l'uniformisation du mobilier urbain en bois, afin de correspondre à l'hôtel-boutique au style de la maison à cour carrée.  
En haut : avant les travaux de réhabilitation.  
En bas : après les travaux de réhabilitation.

Source : Liu Lidán, octobre et décembre 2017.

24 monuments historiques ont également été partiellement ou totalement réhabilités avec des opérations concrètes réalisées sur la rue Xidamochang, la rivière Sanli et la zone de Caochang. La plupart de ces monuments n'accueille pourtant pas encore l'usage prévu, puisqu'ils avaient été pensés comme lieux d'échanges culturels ouverts au public. L'« association » historique Linfen de la province de Shanxi est le seul monument à avoir été transformé en musée pour présenter l'histoire culturelle des « associations » historiques de Pékin. Cependant, l'exposition permanente, qui prend appui sur des photographies, n'est ouverte que le mardi et le jeudi, ce qui ne permet pas d'attirer suffisamment les habitants locaux et les touristes. En réalité, les deux types d'espaces délaissés dans le secteur de Qianmen Est ne sont certainement pas des cas particuliers. Ces espaces délaissés se multiplient de manière générale dans la municipalité de Pékin et concernent aussi bien la rénovation urbaine que l'urbanisation des zones rurales. Quelles sont les écarts en termes de mutation urbaine et d'avancement du projet métropolitain par rapport à notre cas d'étude central ?

**Planche 41 : L'usage temporaire de l'« association » historique de colorants en 2018**



En haut : Salle centrale consacrée à l'exposition temporaire durant la semaine du design de Beijing de l'année de 2018 (du 7 septembre au 3 octobre 2018).  
En bas : Parcelles et bâtiments vides en face de l'association historique de colorants.

Source : Liu Lidán, octobre 2018.



## Chapitre 8

### La temporalité de la métropolisation pékinoise

Le propos du chapitre 8 est de faire le constat que les espaces délaissés constituent un phénomène général à l'échelle métropolitaine. Cela nous permet de poser la problématique centrale de la temporalité de la métropolisation pékinoise. Elle peut être expliquée par la complexité des jeux d'acteurs en lien avec la typologie d'espaces délaissés, majoritaires dans les projets métropolitains de Pékin. Quatre situations de déphasage entre l'objectif de l'État au niveau local (la municipalité et les arrondissements) et celui des entreprises publiques ou privées, peuvent être distinguées en fonction des relations entre les acteurs publics et privés. Cela traduit la domination publique dans l'aménagement initial du foncier et les opérations immobilières, mettant en évidence une relation de coopération publique soit entre les arrondissements et les entreprises d'État au niveau des arrondissements, soit entre la municipalité et les entreprises d'État au niveau de la municipalité. Il peut également exister une participation privée aux opérations immobilières dans le cadre d'une collaboration ou d'une autonomie commerciales entre les entreprises publiques et privées.

Quatre exemples de ces situations de déphasage peuvent être mis en avant, afin de décrypter la temporalité de la métropolisation pékinoise. On observe, en effet, qu'il existe des écarts dans les proportions des deux types d'espaces délaissés : le type A dont la situation se place entre l'achèvement du relogement des populations et la réalisation de la construction et le type B dont la situation se place entre l'achèvement de la construction et l'appropriation définitive par leurs occupants. Dans les autres cas, il y a beaucoup plus d'espaces délaissés de Type A que d'espaces délaissés de type B, qui révèle une évolution du projet métropolitain en retard par rapport à notre cas d'étude central. Ainsi, à la différence du secteur de Qianmen Est, il y a trois situations où l'ensemble des populations locales ont définitivement déménagées suite à une proposition de relogement. Cela nous permet de comprendre qui sont finalement les acteurs (dominants ou non dominants) dans la production d'espaces délaissés à l'échelle métropolitaine de Pékin.

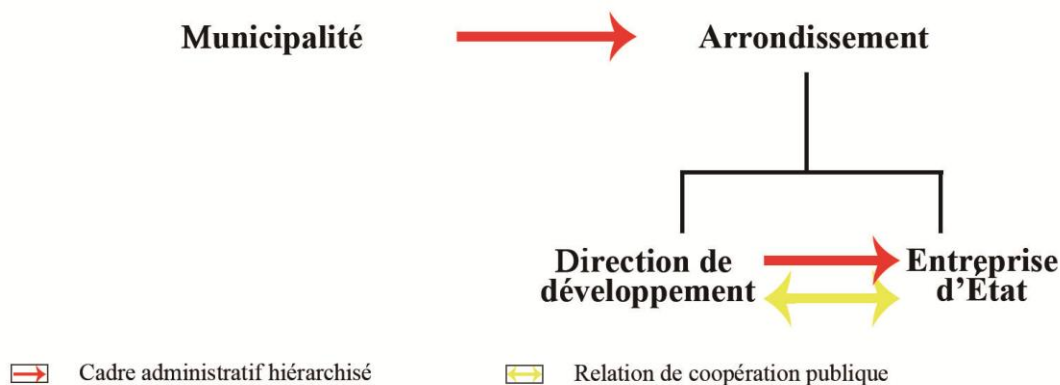


## **La domination publique dans la production d'espaces délaissés**

### ***La coopération publique entre les arrondissements et les entreprises d'État au niveau des arrondissements***

Le projet du « secteur des affaires financières de Lize de Pékin (*Beijing Lize jinrong shangwuqu*) », considéré comme l'un des cinq secteurs fonctionnels de l'arrondissement de Fengtai, avait été inscrit dans le contexte de l'urbanisation des zones rurales à l'échelle locale. Ce « secteur des affaires financières de Lize de Pékin » a finalement été mis en œuvre avec des modifications à la fois fonctionnelles et paysagères, en vue de son inscription dans le système d'édification du Centre financier mondial de Pékin. Néanmoins, les espaces délaissés de type A sont présents dans de nombreuses parcelles vides du secteur de Lize, dont l'essentiel des travaux d'aménagement initial du foncier ont été définitivement réalisés en 2015. Ils désignent une situation de déphasage entre l'objectif de l'État au niveau local et celui des entreprises publiques ou privées, mise en évidence par une relation de coopération publique entre les arrondissements et les entreprises d'État au niveau des arrondissements. Cette coopération publique s'inscrit avant tout dans un cadre administratif hiérarchisé entre acteurs publics au niveau local, au sein duquel la municipalité joue un rôle central dominant.

## Schéma 2 : La coopération publique entre les arrondissements et les entreprises d'État au niveau des arrondissements

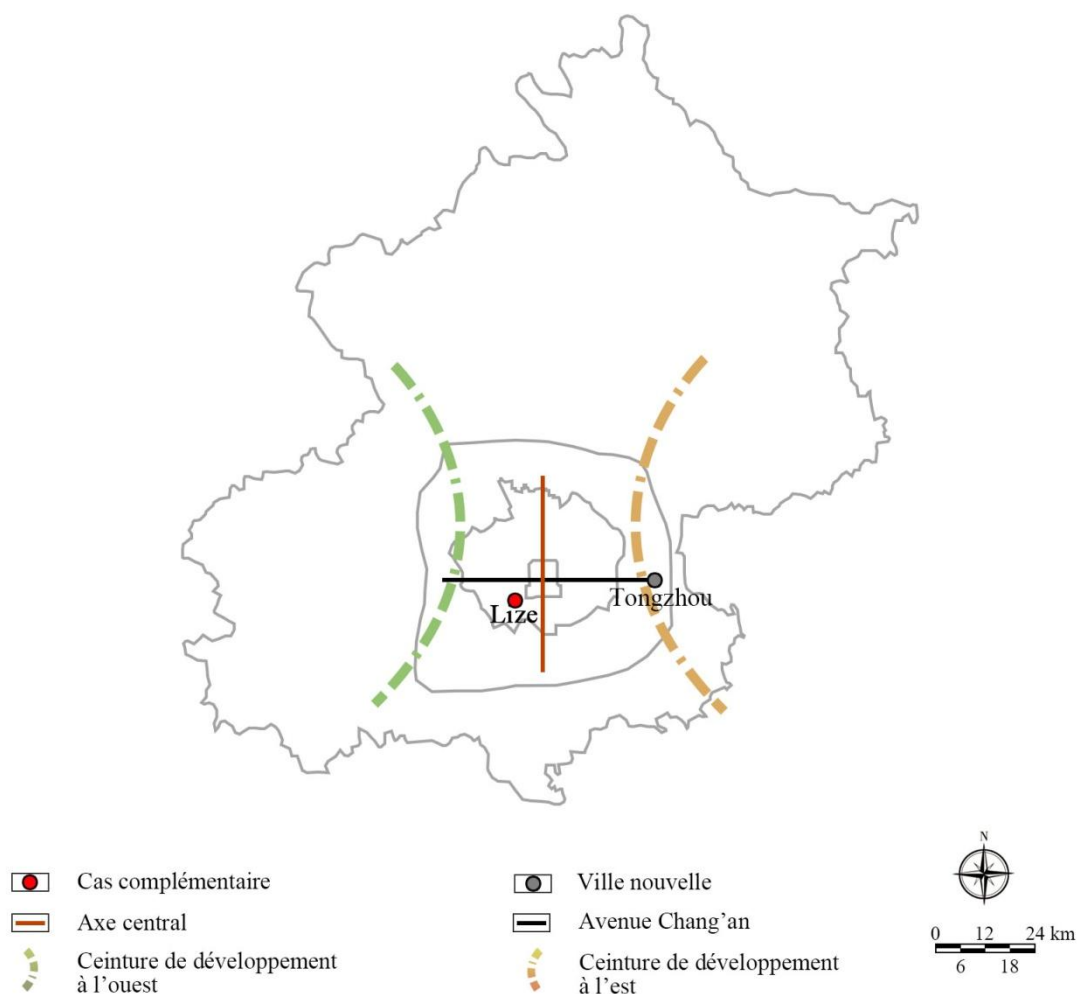


Réalisation du schéma : Liu Lidan (2021).

Le projet du « secteur des affaires commerciales de Lize (*Lize shangwuqu*) », d'une superficie totale initialement prévue de 412,48 ha, élaboré en 2001, est situé à l'ouest du pont Caihuying du 2<sup>e</sup> périphérique Ouest, à l'est du pont Lize du 3<sup>e</sup> périphérique Ouest, au sud de la rue Sanluju, au nord de la rivière Fengcao. L'objectif était de planifier, au niveau de l'arrondissement de Fengtai, des zones fonctionnelles consacrées au commerce, à la finance, aux affaires, au logement, ainsi qu'aux activités culturelles et sportives. Le sol était occupé en grande partie par des rivières et des rues (26,3 %), ainsi que des ceintures vertes (31,9 %), réduisant le pourcentage de terrains constructibles à 31,1 %. La surface totale construite sur ces terrains s'élevait à 3,9 millions m<sup>2</sup>, dont de 2,37 millions m<sup>2</sup> et était dédié au logement contre seulement 0,9 million m<sup>2</sup>, prévus pour les bâtiments publics<sup>360</sup>.

<sup>360</sup> Beijingshi Fengtaiqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Fengtai de Pékin], 2002, *Beijing Fengtai nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Fengtai], p. 191.

**Carte 76 : La localisation du secteur de Lize dans la municipalité de Pékin**



Réalisation de la carte : Liu Lidan (2021).

Source : Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi zongti guihua (2004-2020)* [Schéma directeur de Pékin (2004-2020)], a été approuvé en 2005 par le comité central du Parti et le conseil des affaires d'État.

Dans le cadre du XI<sup>e</sup> plan quinquennal (2006-2010) de l'arrondissement de Fengtai, le secteur des affaires commerciales de Lize a été intégré aux cinq secteurs fonctionnels de l'arrondissement, en vue du développement de services modernes. La participation des investisseurs privés a été considérée comme essentielle dans l'accélération de la réalisation du projet, afin d'achever une partie des travaux pour la fin 2010. Néanmoins, les travaux d'aménagement initial du foncier ont été réalisés sur très peu de parcelles en raison du manque d'investissements privés. Seul le parc résidentiel *Lize yanyuan* a finalement été ouvert en 2004 au marché de l'immobilier, avec un prix de vente fixé à 5 280 yuans/m<sup>2</sup><sup>361</sup>.

<sup>361</sup> Beijingshi Fengtaiqu renmin zhengfu [Gouvernement de l'arrondissement de Fengtai], 2006, Fengtaiqu "shiyiwu" shiqi guomin jingji he shehui fazhan wunian guihua gangyao (2006-2010) [Résumé du XI<sup>e</sup> programme d'action

## Carte 77 : La réalisation du projet du secteur de Lize en 2004



 Secteur de Lize



0 200 400m  
100 300

Réalisation de la carte : Liu Lidan (2021).

Source : Beijingshi Fengtaiqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Fengtai de Pékin], 2002, *Beijing Fengtai nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Fengtai], p. 191.

Fond de carte : Google Earth (l'image historique du 08/04/2004).

---

quinquennal de l'arrondissement de Fengtai (2006-2010)], p. 19-20 ; Zhao Yanjun, 2004, « Beijing xibu CBD—Fengtaiqu zhengfu dazao Lize shangwuquan » [Centre d'affaires à l'ouest de Pékin—le gouvernement d'arrondissement de Fengtai visant à développer le secteur des affaires de Lize], *Beijing fangdichan* [Beijing Real Estate], n° 8, p. 33-34.

## Photographie 11 : Le paysage urbain du secteur de Lize en 2004



Le parc résidentiel *Lize yanyuan* ouvert en 2004 au marché de l'immobilier.

Source : Zhao Yanjun, 2004, « Beijing xibu CBD—Fengtaiqu zhengfu dazao Lize shangwuquan » [Centre d'affaires à l'ouest de Pékin—le gouvernement d'arrondissement de Fengtai visant à développer le secteur des affaires de Lize], *Beijing fangdichan* [Beijing Real Estate], n° 8, p. 33-34.

Grâce à la décision stratégique prise en 2008 portant sur l'accélération du développement de l'industrie financière de la capitale, le système global d'aménagement de l'industrie financière au niveau de la municipalité a été conçu selon le modèle : « Un principal, un secondaire, trois nouveaux et quatre d'arrière-plan (*yizhu, yifu, sanxin, sihoutai*) ». Le « secteur des affaires financières de Lize de Pékin (*Beijing Lize jinrong shangwuqu*) » est désormais inscrit dans ce système comme l'un des trois nouveaux secteurs financiers fonctionnels. Cette localisation assure l'accessibilité en transports urbains du secteur des affaires financières de Lize, avec pour objectif de concentrer de nouvelles institutions financières dans les espaces stratégiques de développement financier de la capitale<sup>362</sup>.

Le secteur de Lize, situé dans la première ceinture périphérique de la ville-centre de Pékin, est dès lors inscrit dans le projet métropolitain de Pékin de construction du Centre financier mondial. Il s'agit également d'une occasion de développement pour des arrondissements situés au sud de la municipalité de Pékin. Cela souligne la maîtrise publique dans la mise en œuvre du projet, avec pour objectif la réalisation de l'essentiel des travaux

---

<sup>362</sup> Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], 2008, « Guanyu cujin shoudu jinrongye fazhan de yijian » [Avis de l'accélération de développement de l'industrie financière pour la capitale], a été publié le 23/10/2008 sur site : [http://www.beijing.gov.cn/zhengce/zhengcefagui/201905/t20190522\\_56606.html](http://www.beijing.gov.cn/zhengce/zhengcefagui/201905/t20190522_56606.html).

vers la fin de 2020. Les modifications d'aménagement du secteur se traduisent par l'extension des bâtiments publics et la réduction des locaux résidentiels. La densité et la hauteur de construction ont également été augmentées, afin de rendre le secteur de Lize à la fois fonctionnel et esthétique. Dès lors, la « direction du développement du secteur des affaires financières de Lize de Pékin (*Beijing Lize jinrong shangwuqu kaifa jianshe zhihuibu*) » au niveau de l'arrondissement de Fengtai est créée avec l'installation de son bureau pour y coordonner les étapes de la réalisation du projet<sup>363</sup>.

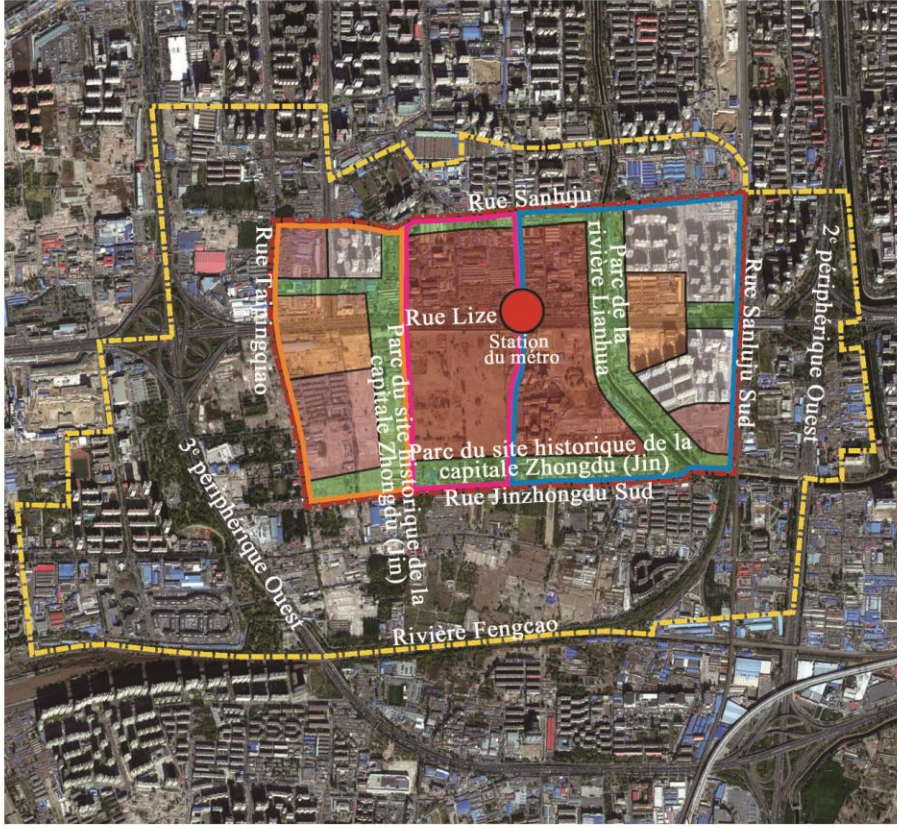
Le plan général d'aménagement du secteur des affaires financières de Lize, approuvé le 16 janvier 2010 par le gouvernement municipal de Pékin, vise à développer les secteurs écologique, scientifique, technique et humain. Le périmètre d'aménagement est élargi à une superficie totale de 5,25 km<sup>2</sup>, dont 2,79 km<sup>2</sup> consacrés au « secteur central de Lize (*Lize hexinqu*) » avec une croissance de la surface construite totale qui se situe entre 6,5 millions et 7,0 millions de m<sup>2</sup>. L'aménagement du secteur central de Lize est structuré en trois zones fonctionnelles, dont une zone mixte de finance et de culture à l'ouest, une zone centrale des affaires financières au centre et une zone mixte de finance et de loisir à l'est. Un système paysager de loisirs et de culture, basé sur des espaces écologiques de la rivière Lianhua et du site historique de la capitale Zhongdu (Jin), a également été conçu. Un réseau de transports multimodal est ainsi créé avec la construction d'un tunnel souterrain, afin d'aménager de manière multifonctionnelle les espaces du secteur central de Lize<sup>364</sup>.











---

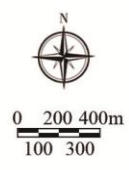
<sup>363</sup> Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], 2009, « Guanyu jiakuai tuijin Beijing Lize jinrong shangwuqu kaifa jianshe shishi de gongzuo yijian » [Avis de l'accélération de développement du secteur des affaires financières de Lize de Pékin], a été publié le 17/03/2009 ; Beijingshi Fengtaiqu renmin zhengfu [Gouvernement de l'arrondissement de Fengtai], 2009, « Guanyu cujin Beijing Lize jinrong shangwuqu jinrong chanye fazhan de yijian » [Avis de l'accélération de développement de l'industrie financière pour le secteur des affaires financières de Lize de Pékin], a été publié le 02/03/2009 sur site : <http://www.bjft.gov.cn/ftq/zfwj/200904/792d47c3aa97482f911ce54bd6c27a5b.shtml>.

<sup>364</sup> Beijingshi Fengtaiqu renmin zhengfu [Gouvernement de l'arrondissement de Fengtai], 2010, « Guanyu jiakuai jianshe Beijing Lize jinrong shangwuqu de shishi yijian » [Avis sur la mise en œuvre de l'accélération de développement de l'industrie financière pour le secteur des affaires financières de Lize de Pékin], a été publié en novembre 2010 ; Wang Yongwei, *et al.*, 2010, « Shoudu fazhan xinkongjian—Lize jinrong shangwuqu guihua zonghe fang'an » [Nouveaux espaces de développement pour la capitale—le projet général d'aménagement du secteur des affaires financières de Lize], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 2, p. 138-157.

**Carte 78 : L'aménagement de la structure spatiale du secteur central de Lize en 2010**



- |  |   |
|--|---|
|  Activité mixte                         |  Activité de commerce                |
|  Activité des affaires commerciales     |  Espace vert public                  |
|  Résidence existante                    |  Zone mixte de finance et de culture |
|  Zone centrale des affaires financières |  Zone mixte de finance et de loisir  |
|  Secteur central de Lize                |  Secteur de Lize                     |



Réalisation de la carte : Liu Lidan (2021).  
 Source : Les informations concernant l'aménagement de la structure spatiale du secteur central de Lize ont été consultées sur le site officiel du secteur des affaires financières de Lize de Pékin : <http://lize.bjft.gov.cn/c/2016-05-11/488154.shtml>.  
 Fond de carte : Google Earth (l'image historique du 08/11/2010).

La « société d'État à responsabilité limitée du secteur des affaires financières de Lize de Pékin (*Beijing Lize jinrong shangwuqu konggu youxian gongsi*) », entreprise nationale de propriété exclusive du gouvernement d'arrondissement de Fengtai, a été créée en 2009. Cette dernière est responsable de la mise en œuvre du projet du secteur de Lize, qui comprend l'aménagement initial du foncier, les opérations immobilières, ainsi que la gestion immobilière. Les travaux de relogement des populations et de démolition des bâtiments se sont accélérés depuis 2010 et concernent en premier lieu le « secteur central de Lize Sud (*Lize hexinqu nanqu*) ». Environ 90 % des entreprises collectives et 92 % des résidences rurales ont été démolis en six mois, grâce aux investissements publics sous la forme de prêts bancaires pour un total d'environ huit milliards de yuans. Les travaux de relogement des populations et de démolition des bâtiments ont débuté en 2012 sur le « secteur central de Lize Nord (*Lize hexinqu beiqu*) »<sup>365</sup>.


---


<sup>365</sup> Beijingshi Fengtaiqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Fengtai de Pékin], 2011, *Beijing Fengtai nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Fengtai], p. P65-66 ; Les informations ont été consultées sur le site officiel de la société d'État à responsabilité limitée du secteur des affaires financières de Lize de Pékin : [http://www.bjlzkg.com/std\\_info.aspx?mid=20101](http://www.bjlzkg.com/std_info.aspx?mid=20101) ; Beijingshi Fengtaiqu renmin zhengfu [Gouvernement de l'arrondissement de Fengtai], 2012, « Fengtaiqu “shierwu” shiqi Lize jinrong shangwuqu fazhan guihua » [Plan de développement du secteur des affaires financières de Lize dans le XII<sup>e</sup> programme d'action quinquennal de l'arrondissement de Fengtai (2011-2015)], publié le 16/04/2012.




**Carte 79 : L'avancement du projet du secteur central de Lize en 2010**



 Secteur central de Lize Nord

 Secteur central de Lize Sud

 Secteur central de Lize



0 100 200m  
50 150

Réalisation de la carte : Liu Lidan (2021).

Source : Les informations ont été consultées sur le site officiel de la société d'État à responsabilité limitée du secteur des affaires financières de Lize de Pékin : [http://www.bjlzkg.com/std\\_info.aspx?mid=20101](http://www.bjlzkg.com/std_info.aspx?mid=20101).

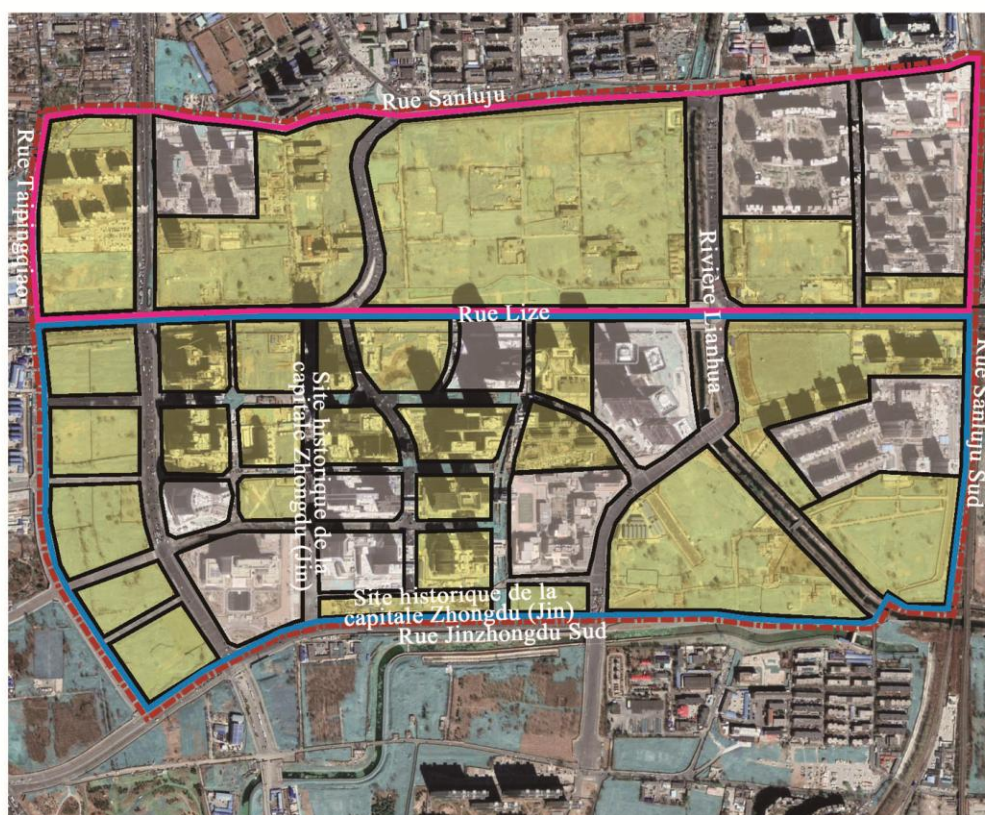
Fond de carte : Google Earth (l'image historique du 08/11/2010).

L'essentiel des travaux d'aménagement initial du foncier ont été réalisés en 2015 sur l'ensemble du secteur central de Lize comprenant environ 300 ha de foncier. Dans le même temps, une partie des infrastructures urbaines et des réseaux de transport ferroviaire urbain ont été mis en œuvre afin d'améliorer la qualité de l'environnement urbain du secteur central de Lize. Néanmoins, il reste toujours de nombreuses parcelles vides dont la situation se place entre l'achèvement du relogement des populations et la réalisation de la construction, correspondant aux espaces délaissés de type A. Ces parcelles sont en effet, des parcelles vides qui ont été sélectionnées pour mettre en œuvre des opérations immobilières dans la mesure où la préoccupation majeure est de respecter les principes d'aménagement de la structure spatiale du secteur central de Lize, en s'assurant de la rentabilité des investissements publics ou privés. Cela concerne, d'une part, le secteur central de Lize Sud dont une partie a été définitivement construite avec la remise sur le marché foncier des parcelles vides ; d'autre part, le secteur central de Lize Nord, sur lequel les opérations immobilières avaient pris du retard sur l'ensemble des parcelles vides, est également concerné, puisque le développement du foncier a été pris en charge par la société d'État Lize<sup>366</sup>.

---

<sup>366</sup> Beijingshi Fengtaiqu renmin zhengfu [Gouvernement de l'arrondissement de Fengtai], 2016, « Fengtaiqu “shisanwu” shiqi Lize jinrong shangwuqu fazhan guihua » [Plan de développement du secteur des affaires financières de Lize dans le XIII<sup>e</sup> programme d'action quinquennal de l'arrondissement de Fengtai (2016-2020)], publié le 09/12/2016 ; Zhao Xiaoli, 2013, « Beijing chengshi sheji daoze shishi jiqi yunzuo jizhi de fansi—yi Lize jinrong shangwuqu weili » [Réflexion sur le fonctionnement et la mise en œuvre des lignes directrices relatives au design urbain de Pékin—le cas du secteur des affaires financières de Lize], *Ouvrage collectif de colloque national annuel d'urbanisme* [Zhongguo chengshi guihua nianhui lunwenji], n° 2, p. 1-12 ; Les informations concernant la mise en œuvre des opérations immobilières du secteur central de Lize ont été consultées sur le site officiel du secteur des affaires financières de Lize de Pékin : <http://lize.bjft.gov.cn/c/2016-07-21/488337.shtml> (le secteur central de Lize Sud), <http://lize.bjft.gov.cn/c/2017-05-17/488334.shtml> (le secteur central de Lize Nord).

**Carte 80 : Les espaces délaissés de type A du secteur central de Lize en 2019**



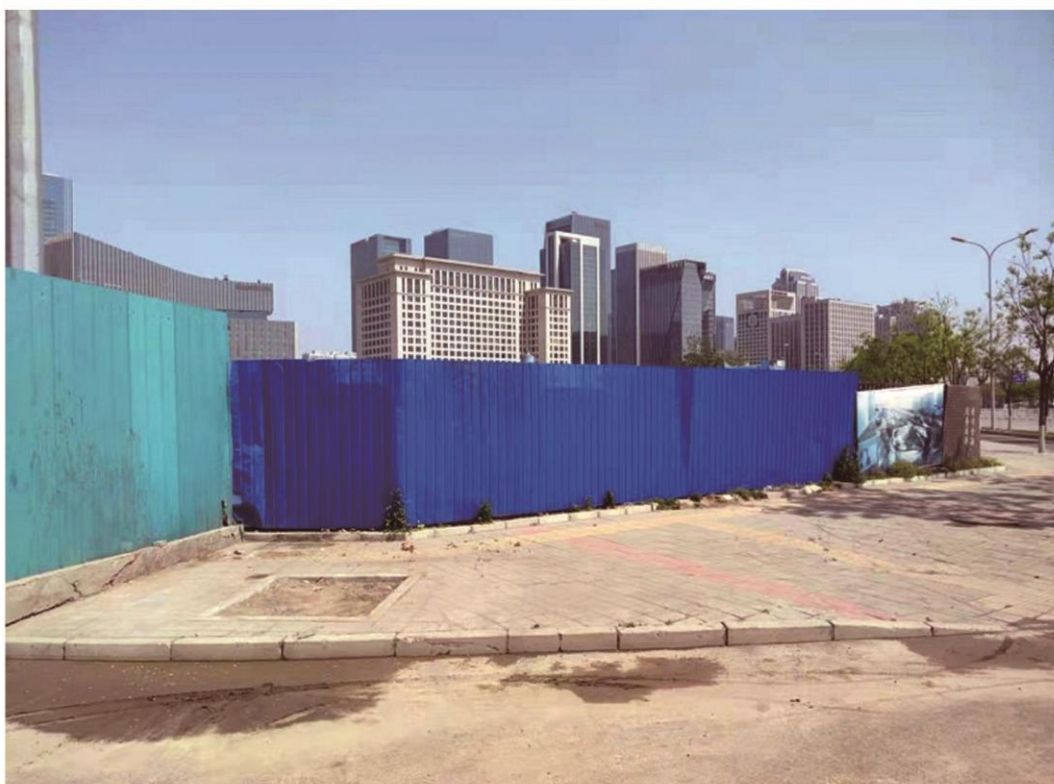
Réalisation de la carte : Liu Lidan (2021).

Source : Les informations concernant la mise en œuvre des opérations immobilières du secteur central de Lize ont été consultées sur le site officiel du secteur des affaires financières de Lize de Pékin :

<http://lize.bjft.gov.cn/c/2016-07-21/488337.shtml> (le secteur central de Lize Sud),  
<http://lize.bjft.gov.cn/c/2017-05-17/488334.shtml> (le secteur central de Lize Nord).

Fond de carte : Google Earth (l'image historique du 23/03/2019).

**Planche 42 : Les espaces délaissés de type A du secteur central de Lize en 2021**



Les espaces délaissés de type A dans le secteur central de Lize Sud.

Source : [http://www.bjlzkg.com/std\\_info\\_c.aspx?cid=722](http://www.bjlzkg.com/std_info_c.aspx?cid=722).

Dans le secteur central de Lize Sud, 15 parcelles dont la superficie totale était de seulement 84 ha, ont été libérées en 2016 sur le marché du foncier, avec un prix total de cession des droits d'usage qui s'élevait à 26,5 milliards de yuans. Cela a permis la mise en œuvre d'opérations immobilières pour 15 bâtiments dont la surface totale construite était de 2,12 millions m<sup>2</sup><sup>367</sup>. Le bâtiment de Lize SOHO a été conçu par la société de développement de l'immobilier commercial Soho Chine, avec la collaboration de l'agence d'architecture Zaha Hadid. Le bâtiment achevé a ouvert ses portes au public le 19 novembre 2019, et il est considéré comme le point de repère du secteur des affaires financières de Lize grâce à sa hauteur de 200 m. L'ensemble de la surface construite d'environ 173 000 m<sup>2</sup> a été mise en location, dont 124 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 13 000 m<sup>2</sup> de commerces. Avec l'achèvement des travaux de Lize SOHO, six bâtiments ont été construits dans le secteur central de Lize Sud et mis en location sur le marché de l'immobilier en 2019<sup>368</sup>.

### **Photographie 12 : L'ouverture du bâtiment de Lize SOHO en 2019**



Source : <http://lize.bjft.gov.cn/c/2019-07-01/487439.shtml>.

<sup>367</sup> Les informations concernant l'étape d'opérations immobilières du secteur central de Lize ont été consultées sur le site officiel du secteur des affaires financières de Lize de Pékin : <http://lize.bjft.gov.cn/c/2016-07-21/488337.shtml>.

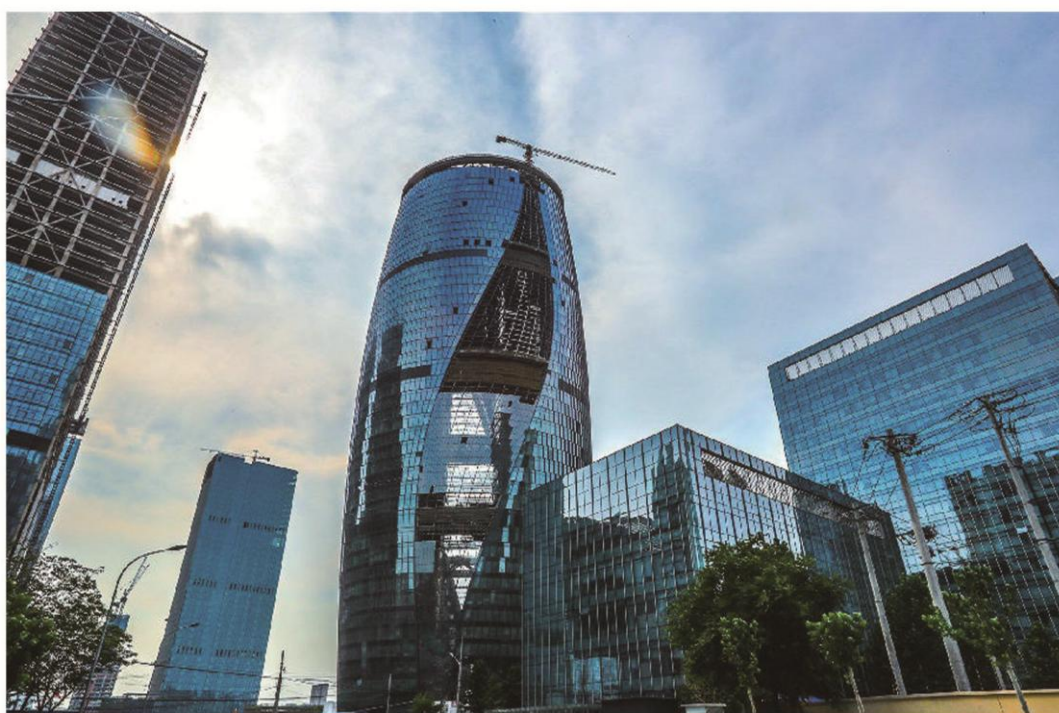
<sup>368</sup> Les informations concernant le bâtiment Lize Soho et d'autres bâtiments construits ont été consultées sur le site officiel du secteur des affaires financières de Lize de Pékin : <https://mp.weixin.qq.com/s/Lhn-nrDtklR3g3afxIv78w>.

**Tableau 20 : Les six bâtiments construits dans le secteur central de Lize Sud en 2019**

<b>Nom du bâtiment</b>	<b>Surface totale du bâtiment</b>	<b>Hauteur du bâtiment</b>	<b>Activités fonctionnelles prévues</b>
Lize SOHO	172 800 m <sup>2</sup>	200 m	Bureau et commerce
Tour des finances Qinghai	130 000 m <sup>2</sup>		Bureau, hôtel et commerce
Tour Dingxing	160 338 m <sup>2</sup>		Bureau et commerce
Tour Jinshang Lianhe	88 256 m <sup>2</sup>	99,9 m	Bureau et commerce
Tour du centre Shouchuang	410 000 m <sup>2</sup>		Bureau, hôtel, appartement et commerce
Centre des finances Changcheng	223 000 m <sup>2</sup>		Bureau et commerce

Source : Les informations concernant la liste des bâtiments construits du secteur central de Lize ont été consultées sur le site officiel du secteur des affaires financières de Lize de Pékin : <http://lize.bjft.gov.cn/lzjs/ejxm/>.

**Planche 43 : Le paysage urbain du secteur central de Lize en 2020**



Les bâtiments construits dans le secteur central de Lize Sud.

Source : [http://www.bjlzkg.com/std\\_info\\_c.aspx?cid=670](http://www.bjlzkg.com/std_info_c.aspx?cid=670) ; <http://lize.bjft.gov.cn/c/2019-07-01/487439.shtml>.

En ce qui concerne le secteur central de Lize Nord, il s'agit toujours de parcelles vides mais également de bâtiments en cours de démolition délimités par des murs. Ces mêmes espaces sont parfois occupés temporairement par des commerçants ambulants pour vendre des produits agricoles. Le plan de mise en œuvre général d'aménagement agréé par la municipalité de Pékin en 2021, dont l'aboutissement de la construction est prévu en 2030 sur l'ensemble du secteur central de Lize, a pour ambition de créer le nouveau pôle de croissance de la capitale. Le but est avant tout d'accélérer la construction du terminal urbain du nouvel aéroport de Pékin, qui est implanté dans le secteur central de Lize afin d'attirer de grandes entreprises financières. Une « salle urbaine multi-niveaux (*liti chengshi keting*) », offrant des correspondances entre les cinq lignes de métro, et permettant d'aller dans le secteur de la rue financière de Pékin en 15 minutes, est ainsi créée. Trois ceintures vertes et plusieurs nœuds urbains sont donc à développer, puisqu'ils sont considérés comme une part essentielle du système paysager de loisirs et de culture du secteur central de Lize<sup>369</sup>.

---

<sup>369</sup> Beijingshi guihua he ziran ziyuan weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme et de ressources naturelles de Pékin], Beijingshi Fengtaiqu renmin zhengfu [Gouvernement de l'arrondissement de Fengtai], 2021, *Beijing Lize jinrong shangwuqu guihua zonghe shishi fang'an (2020-2030)* [Plan de mise en œuvre général d'aménagement du secteur des affaires financières de Lize (2020-2030)], publié le 02/04/2021 pour une enquête publique dans un délai de 30 jours. Les informations ont été consultées sur le site officiel de la société d'État à responsabilité limitée du secteur des affaires financières de Lize de Pékin : [http://www.bjlkzkg.com/std\\_info.aspx?mid=30302](http://www.bjlkzkg.com/std_info.aspx?mid=30302).



**Planche 44 : Les espaces délaissés de type A du secteur central de Lize Nord en 2021**



Source : [http://www.bjlzkg.com/std\\_info\\_c.aspx?cid=722](http://www.bjlzkg.com/std_info_c.aspx?cid=722).

Planche 45 : La perspective du développement du secteur central de Lize en 2030



Source : Beijingshi guihua he ziran ziyuan weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme et de ressources naturelles de Pékin], Beijingshi Fengtaiqu renmin zhengfu [Gouvernement de l'arrondissement de Fengtai], 2021, Beijing Lize jinrong shangwuqu guihua zonghe shishi fang'an (2020-2030) [Plan de mise en œuvre général d'aménagement du secteur des affaires financières de Lize (2020-2030)], publié le 02/04/2021 pour une enquête publique dans un délai de 30 jours.

Avec l'accélération de la construction du secteur central de Lize depuis 2021, la question de l'appropriation définitive des bâtiments construits peut être posée en raison de l'intervention publique. En effet, le bureau de la direction du développement a été remplacé en 2018 par la « commission d'administration du secteur des affaires financières de Lize de Pékin (*Beijing Lize jinrong shangwuqu guanli weiyuanhui*) » au niveau de l'arrondissement de Fengtai. Cela a permis de créer en même temps la « direction de la commercialisation du secteur des affaires financières de Lize de Pékin (*Beijing Lize jinrong shangwuqu zhaoshang gongzuo lingdao xiaozu*) ». Cette dernière a pour rôle de sélectionner des entreprises et de les mettre en lien avec des propriétaires ou gestionnaires de bâtiments d'affaires commerciales afin qu'elles puissent s'installer, dans la mesure où leur activité correspond aux activités fonctionnelles prévues pour le secteur central de Lize<sup>370</sup>.

### ***La coopération publique entre la municipalité et les entreprises d'État au niveau de la municipalité***

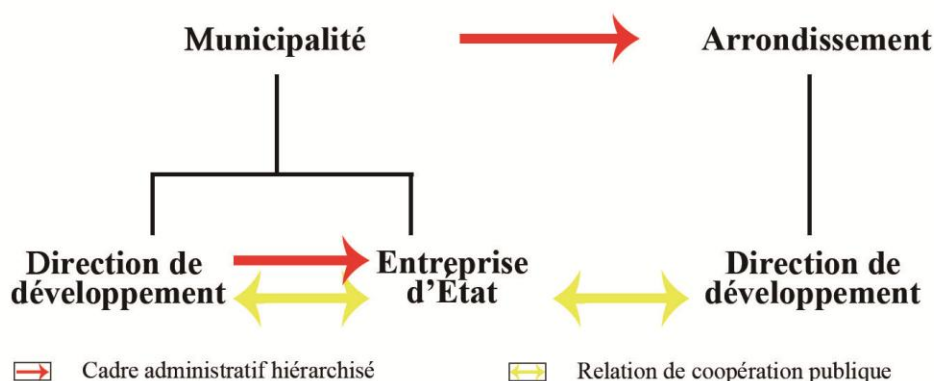
Le projet du « secteur des services généraux et d'industrie de haute qualité du nouveau Shougang (*xin Shougang gaoduan chanye zonghe fuwuqu*) » est inscrit dans le cadre du développement intégré de la région métropolitaine Pékin-Tianjin-Hebei, considéré comme un des quatre nouveaux secteurs fonctionnels de la municipalité de Pékin. Cependant, la quasi-totalité du foncier du secteur de Shougang est caractérisé par un retard de la mise en œuvre des opérations immobilières, correspondant aux espaces délaissés de type A. Cela peut s'expliquer par une situation de déphasage entre l'objectif de l'État au niveau local et celui des entreprises publiques ou privées, dans le cadre d'une relation de coopération publique entre la municipalité et les entreprises d'État au niveau de la municipalité. Il peut exister également une relation de coopération publique entre le gouvernement d'arrondissement et des entreprises d'État au niveau de la municipalité. Cette coopération publique s'inscrit avant tout dans un cadre administratif hiérarchisé entre acteurs publics au

---

<sup>370</sup> Les informations concernant la création de la commission d'administration du secteur des affaires financières de Lize de Pékin ont été consultées sur le site officiel du secteur des affaires financières de Lize de Pékin : <http://lize.bjft.gov.cn/c/2021-02-08/486793.shtml> ; Lize jinrong shangwuqu guanli weiyuanhui [Commission d'administration du secteur des affaires financières de Lize], 2018, « Beijing Lize jinrong shangwuqu shangwu louyu zhaoshang fuwu zanxing banfa » [Mesures temporaires de service de la commercialisation pour des bâtiments d'affaires commerciales du secteur des affaires financières de Lize de Pékin], publiées le 26/09/2018 sur le site officiel du secteur des affaires financières de Lize de Pékin : <http://lize.bjft.gov.cn/html/zszczc/20180926/1474.html>.

niveau local, au sein duquel la municipalité joue un rôle central dominant.

### Schéma 3 : La coopération publique entre la municipalité et les entreprises d'État au niveau de la municipalité



Réalisation du schéma : Liu Lidan (2021).

L'usine sidérurgique de Shougang se trouve dans le prolongement de l'avenue Chang'an Ouest au niveau du 5<sup>e</sup> périphérique de Pékin, situé à 15 km de la place Tian'anmen. Cette usine a été créée en 1919 sur une superficie totale de seulement 1 km<sup>2</sup>. Elle a été considérée comme l'une des plus anciennes entreprises sidérurgiques de Chine. Grâce au développement de l'industrie lourde à l'échelle de la municipalité de Pékin, l'élargissement du site industriel de Shougang a été financé par l'État puis réalisé en 1964 pour augmenter sa capacité de production sidérurgique. Le « Groupe d'État Shougang (*Shougang guoyou jituan*) » était devenu la plus grande entreprise d'État au niveau de la municipalité, ainsi qu'une des dix plus grandes entreprises sidérurgiques chinoises. Avec l'accélération de la désindustrialisation de Pékin pendant les années 1990, l'usine sidérurgique de Shougang se caractérisait pourtant par l'aggravation d'un retard dans sa structure à la fois en termes productifs et démographiques, en raison du manque d'investissements privés<sup>371</sup>.

<sup>371</sup> Beijingshi shijingshanqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan de Pékin], 2006, *Beijing Shijingshan nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan], p. 93-101 ; Ju Pengyan, 2006, « Daxing chuantong zhong gongyequ gaizao yu Beijing chengshi fazhan—yi Shougang gongyequ banqian gaizao weili » [Transformation des secteurs d'industrie lourde et le développement urbain de Pékin—le cas du projet de déplacement et d'amélioration de l'usine sidérurgique de Shougang], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 9, p. 51-54.



du développement intégré de la région métropolitaine Pékin-Tianjin-Hebei. Il s'agit également d'inscrire la construction du « centre récréatif et de loisirs de la capitale (*shoudu xiuxian yule zhongxinqu*) » dans la stratégie de développement de l'arrondissement de Shijingshan<sup>372</sup>.

Suite à l'intervention de la « direction de coordination de déplacement et d'amélioration de l'usine sidérurgique de Shougang (*Shougang banqian tiaozheng gongzuo xietiao lingdao xiaozu*) » au niveau de la municipalité de Pékin, des sites de production industrielle ont été définitivement fermés à la fin de l'année de 2010. Grâce au financement public du gouvernement municipal de Pékin, les 64 700 employés ont tous été réaffectés, dont la grande majorité, ne travaillait plus dans les sites industriels de Shougang<sup>373</sup>. Cela pose cependant la question de la valorisation du foncier de l'usine sidérurgique de Shougang qui concerne en premier lieu la municipalité de Pékin et le Groupe d'État Shougang.

En effet, l'usine sidérurgique de Shougang est située sur le nœud géographique reliant l'axe Est-Ouest de l'avenue Chang'an et la ceinture de développement Ouest de la municipalité de Pékin. La transformation de l'industrie du Groupe d'État Shougang joue un rôle majeur dans l'intégration métropolitaine de la municipalité de Pékin à la fois en termes fonctionnel et esthétique. Il s'agit, d'une part, de construire un centre des services généraux de Shijingshan, afin de développer le secteur des services modernes de la finance, de l'information, des loisirs, et du commerce de haute qualité ; et, d'autre part, d'aménager le paysage urbain de l'industrie lourde de Shougang avec pour principale caractéristique la protection et la mise en valeur du patrimoine industriel, qui joue un rôle important dans la production d'images de la métropole internationale de Pékin<sup>374</sup>.

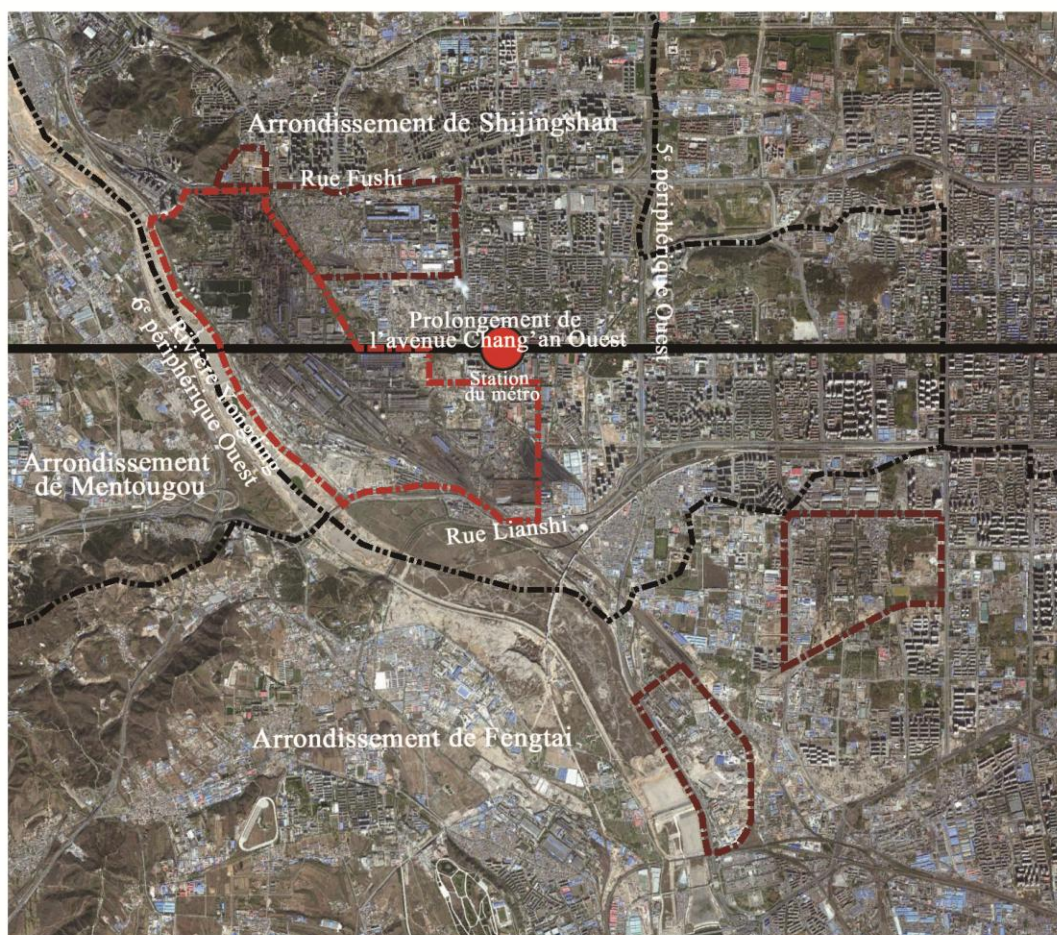
---



<sup>372</sup> Beijingshi shijingshanqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan de Pékin], 2006, *op.cit.*


<sup>373</sup> Beijingshi shijingshanqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan de Pékin], 2006, *op.cit.* ; Beijingshi shijingshanqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan de Pékin], 2009, *Beijing Shijingshan nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan], p. 462 ; Beijingshi shijingshanqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan de Pékin], 2012, *Beijing Shijingshan nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan], p. 30-38.

<sup>374</sup> Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi zongti guihua (2004-2020)* [Schéma directeur de Pékin (2004-2020)], *op.cit.* ; Ju Pengyan, 2006, *op.cit.*


**Carte 82 : L'avancement du projet de l'usine sidérurgique de Shougang en 2011**



 Site principal de l'usine sidérurgique de Shougang  
 Limite d'arrondissements

 Autre site de l'usine sidérurgique de Shougang



  
 0 0.5 1km  
 0.25 0.75

Réalisation de la carte : Liu Lidan (2021).

Source : Ju Pengyan, He Chaodong, Zhang Fan, 2007, « Shougang gongyequ yongdi gaizao fazhan celüe » [Stratégie de développement des sols de l'usine sidérurgique de Shougang], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 2, p. 15-20.

Fond de carte : Google Earth (l'image historique du 27/05/2011).

### Photographie 13 : Le paysage urbain de l'usine sidérurgique de Shougang en 2011



Source : Beijingshi shijingshanqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan de Pékin], 2012, *Beijing Shijingshan nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan], p. 29.





Le plan général d'aménagement a été adopté en 2007 par la commission municipale d'urbanisme de Pékin et le Groupe d'État Shougang, avec l'objectif de déterminer une stratégie globale de développement de l'usine sidérurgique de Shougang. Il s'agit de créer le « centre des services généraux Ouest de la municipalité de Pékin (*Beijing xibu zonghe fuwu zhongxin*) » et la « base de l'industrie culturelle et créative consacrée à l'économie post-industrielle (*hougongye wenhua chuangyi chanye jidi*) ». L'aménagement de la « zone de développement de la coopération (*xiezuo fazhanqu*) » est conçu pour répondre aux contraintes spatiales du développement de l'usine sidérurgique de Shougang, dont la superficie totale prévue est de 22 km<sup>2</sup>. Cela permet également d'intégrer des terrains potentiellement constructibles situés à proximité du site principal de l'usine sidérurgique de Shougang, afin de renforcer la communication spatiale entre les trois arrondissements de Shijingshan, de Fengtai et de Mentougou<sup>375</sup>.

<sup>375</sup> Ju Pengyan, He Chaodong, Zhang Fan, 2007, « Shougang gongyequ yongdi gaizao fazhan celüe » [Stratégie de développement des sols de l'usine sidérurgique de Shougang], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 2, p. 15-20.



**Carte 83 : L'aménagement de la zone de développement de la coopération de Shougang en 2007**



- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Zone de développement de la coopération de Shougang |  | Site principal de l'usine sidérurgique de Shougang |
|  | Autre site de l'usine sidérurgique de Shougang      |  | Limite d'arrondissements                           |



0 0.5 1km  
0.25 0.75

Réalisation de la carte : Liu Lidán (2021).  
 Source : Beijingshi shijingshanqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan de Pékin], 2012, *Beijing Shijingshan nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan], p. 30-38.  
 Fond de carte : Google Earth (l'image historique du 26/12/2007).

Dans le XII<sup>e</sup> plan quinquennal (2011-2015) de la municipalité de Pékin, la requalification des sites industriels de Shougang représente une part importante de la structuration des secteurs fonctionnels de l'industrie de haute qualité, comme en témoigne la formule « deux centres, deux ceintures, six strates, quatre innovations (*liangcheng, liangdai, liugao, sixin*) ». Le « secteur de services généraux et d'industrie de haute qualité du nouveau Shougang (*xin Shougang gaoduan chanye zonghe fuwuqu*) » est désormais l'un des quatre nouveaux secteurs fonctionnels au niveau municipal. Le but est d'aménager le site principal de l'usine sidérurgique de Shougang et d'autres terrains constructibles situés dans les arrondissements de Shijingshan et de Mentougou, afin de développer de manière prioritaire les activités des industries culturelles et créatives, de la haute technologie et des services productifs. L'objectif à long terme a été d'y implanter également des sièges sociaux d'entreprises d'industrie manufacturière et leur centre de recherche, tous deux considérés comme points centraux pour en faire un secteur exemplaire pour la reconversion de l'industrie lourde<sup>376</sup>.

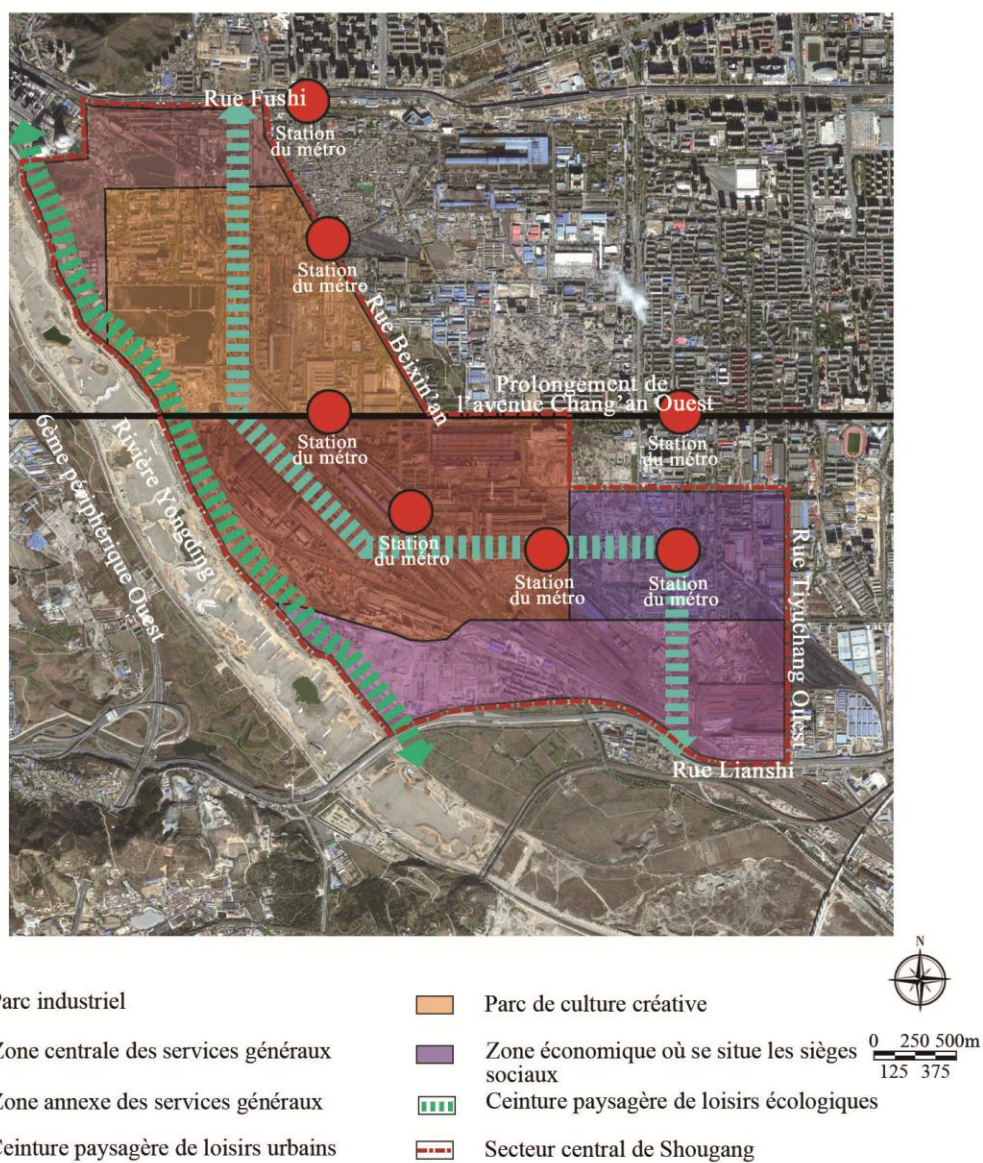
Le plan détaillé d'aménagement du secteur du nouveau Shougang a finalement été approuvé en 2011 par le gouvernement municipal de Pékin, en vue de l'accélération de la mise en œuvre des opérations immobilières. Cette dernière a débuté avec la construction du « secteur central du nouveau Shougang (*xin Shougang hexinqu*) », dont la part essentielle se situe sur le site principal de l'usine sidérurgique de Shougang. La superficie totale du foncier est de 8,63 km<sup>2</sup>, avec une surface construite totale prévue à 10,06 millions de m<sup>2</sup>. L'aménagement de la structure spatiale du secteur central de Shougang est réparti en cinq zones fonctionnelles : le parc industriel, le parc de culture créative, la zone centrale des services généraux, la zone économique où se situent les sièges sociaux et la zone annexe des services généraux. Il s'agit également d'aménager deux ceintures paysagères: l'une de loisirs écologiques située à côté de la rivière Yongding, et l'autre de loisirs urbains en lien avec des espaces du patrimoine industriel et des activités publiques<sup>377</sup>.

---

<sup>376</sup> Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement de la municipalité de Pékin], 2011, « Beijingshi guomin jingji he shehui fazhan di shierge wunian guihua gangyao (2011-2015) » [Résumé du XII<sup>e</sup> programme d'action quinquennal de la municipalité de Pékin (2011-2015)].

<sup>377</sup> Ju Pengyan, Li Ting, 2016, « Yu Shougang tongxing » [Accompagnement de la transformation de l'usine sidérurgique de Shougang], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 5, p. 153-161 ; Beijingshi shijingshanqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan de Pékin], 2012, *Beijing Shijingshan nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan], p. 30-38.

**Carte 84 : L'aménagement de la structure spatiale du secteur central de Shougang en 2011**



Réalisation de la carte : Liu Lidan (2021).  
 Source : Beijingshi Shijingshanqu renmin zhengfu [Gouvernement de l'arrondissement de Shijingshan], 2016, *Shijingshanqu "shisanwu" shiqi guomin jingji he shehui fazhan guihua gangyao (2016-2020)* [Résumé du XIII<sup>e</sup> programme d'action quinquennal de l'arrondissement de Shijingshan (2016-2020)], p. 24.  
 Fond de carte : Google Earth (l'image historique du 27/05/2011).

Le projet d'aménagement du secteur central de Shougang est caractérisé par le retard de la mise en œuvre des opérations immobilières qui concerne la quasi-totalité du foncier. Il s'agit de bâtiments ou parcelles vides dont la situation se place entre l'achèvement du relogement des populations et la réalisation de la construction. Ces espaces correspondent à ceux délaissés de type A. En effet, ces bâtiments ou parcelles vides sont prévus à réhabiliter

ou à rénover, dans la mesure où la préoccupation majeure est de respecter les principes d'aménagement de la structure spatiale du secteur central de Shougang, en s'assurant de la rentabilité des investissements publics ou privés. Dans le cas du « secteur central de Shougang Nord (*Shougang hexinqu beiq*) » et du « secteur central de Shougang Sud (*Shougang hexinqu nanqu*) », une grande partie des bâtiments vides est conservé en tant que patrimoine industriel, avec le développement du foncier qui est pris en charge par le Groupe d'État Shougang ; À l'inverse, dans le « secteur central de Shougang Sud-Est (*Shougang hexinqu dongnanqu*) » les bâtiments ont été démolis, ce qui a permis de libérer des parcelles vides pour le marché du foncier<sup>378</sup>.

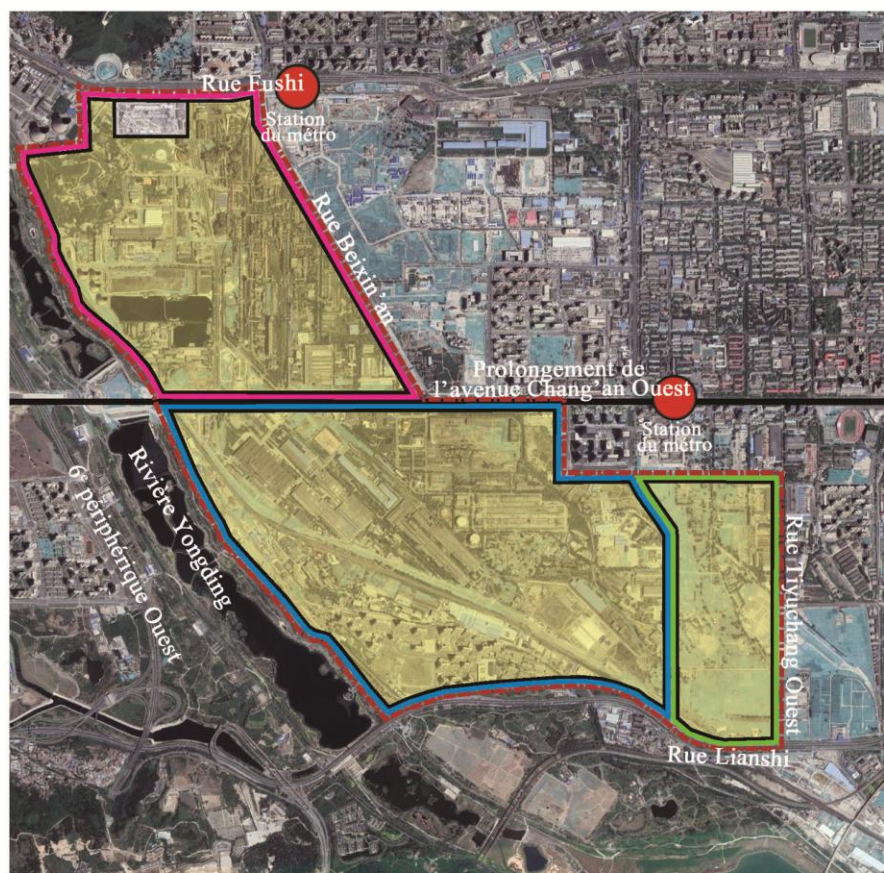
Grâce à son inscription dans les premiers projets de transformation des sites industriels nationaux, la construction du secteur central de Shougang est au cœur du renforcement de la place stratégique de la capitale dans le développement intégré de la région métropolitaine Pékin-Tianjin-Hebei. Cela a permis de lancer en 2013, grâce à une aide financière de l'État central s'élevant à 26 millions de yuans, la première phase de réhabilitation du silo Xishi, qui se trouve au nord du secteur central de Shougang. L'objectif est de transformer le silo Xishi, espace productif industriel créé en 1919, en quartier culturel créatif, avec une superficie totale du foncier de seulement 13,6 ha. Depuis 2015, le silo Xishi est finalement utilisé comme lieu de bureaux pour l'installation du comité d'organisation des Jeux olympiques et paralympiques d'hiver 2022. Cela est considéré comme une étape importante dans l'accélération de la réalisation des opérations immobilières à l'échelle du secteur central de Shougang, cinq ans après l'arrêt définitif de sa production sidérurgique. Dès lors, la « direction du développement du secteur des services généraux et de l'industrie de haute qualité du nouveau Shougang (*xin Shougang gaoduan chanye zonghe fuwuqu lingdao xiaozu*) » au niveau de l'arrondissement de Shijingshan est créée, afin d'établir une véritable coopération publique entre le gouvernement de l'arrondissement de Shijingshan et le Groupe d'État Shougang<sup>379</sup>.







---

<sup>378</sup> Beijingshi shijingshanqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan de Pékin], 2015, *Beijing Shijingshan nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan], p. 118-119 ; Ju Pengyan, Li Ting, 2016, *op.cit.* ; Beijingshi shijingshanqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan de Pékin], 2019, *Beijing Shijingshan nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan], p. 149.

<sup>379</sup> Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement de la municipalité de Pékin], 2014, « Guanyu tuijin Shougang laogongyequ gaizao tiaozheng he jianshe fazhan de yijian » [Avis de l'accélération de l'amélioration et de construction du secteur central

Carte 85 : Les espaces délaissés de type A du secteur central de Shougang en 2018



- |   |   |
|---|---|
|  Espace délaissé de type A           |  Espace construit                |
|  Secteur central de Shougang Nord    |  Secteur central de Shougang Sud |
|  Secteur central de Shougang Sud-Est |  Secteur central de Shougang     |



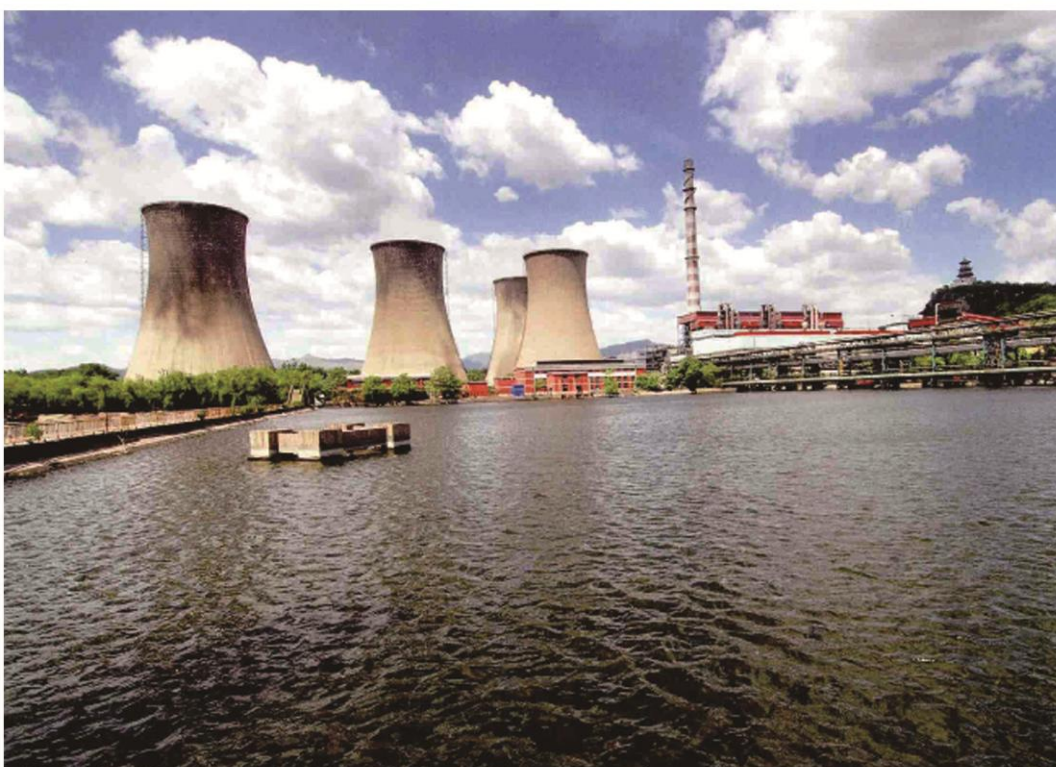
Réalisation de la carte : Liu Lidan (2021).

Source : Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement de la municipalité de Pékin], 2018, « Jiakuai xin Shougang gaoduan chanye zonghe fuwuqu fazhan jianshe dazao xinshidai shoudu chengshi fuxing xindibiao xingdong jihua (2019-2021) » [Plan d'action pour l'accélération de développement du secteur de services généraux et d'industrie de haute qualité du nouveau Shougang comme le nouveau symbole de la revitalisation urbaine de la capitale (2019-2021)], publié le 27/12/2018.

Fond de carte : Google Earth (l'image historique du 27/05/2018).

du nouveau Shougang], publié le 23/09/2014 ; Beijingshi shijingshanqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan de Pékin], 2014, *Beijing Shijingshan nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan], p. 231 ; Beijingshi shijingshanqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan de Pékin], 2016, *Beijing Shijingshan nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan], p. 167 ; Bo Hongtao, 2018, « Mianxiang cunliang shidai de dongtai gengxin—Beijing Shougang de chengshi gengxin shijian » [Dynamic regeneration for the stock age : the practice of Beijing Shougang's urban regeneration], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 28, p. 34-38.

Planche 46 : Les espaces délaissés de type A du secteur central de Shougang en 2015



Source : Beijingshi shijingshanqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan de Pékin], 2016, *Beijing Shijingshan nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan], p. 215 ; Ju Pengyan, Li Ting, 2016, « Yu Shougang tongxing » [Accompagnement de la transformation de l'usine sidérurgique de Shougang], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 5, p. 153-161.

## Planche 47 : La transformation du silo Xishi en bureau en 2015



En haut : Un espace productif industriel transformé en quartier culturel créatif.

En bas : L'installation du comité d'organisation des Jeux olympiques et paralympiques d'hiver 2022 dans le secteur central de Shougang.

Source : Beijingshi shijingshanqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan de Pékin], 2016, *Beijing Shijingshan nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan], p. 30 ; Beijingshi shijingshanqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan de Pékin], 2017, *Beijing Shijingshan nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan], p. 20.

Le projet a démarré au niveau du secteur central de Shougang Nord et du secteur central de Shougang Sud-Est avec un achèvement des travaux prévu en 2021. La superficie totale du foncier du secteur central de Shougang Nord s'élève à 291 ha, avec une surface construite totale réduite à 1,88 million m<sup>2</sup>. Son aménagement est structuré en cinq zones fonctionnelles : la place dédiée aux Jeux olympiques et paralympiques d'hiver, le parc paysager de Shijingshan, la zone de vestiges industriels de Shougang, la zone annexe des services publics et la zone d'activités des industries créatives. À ce jour, seule la « place des Jeux olympiques et paralympiques d'hiver (*dong'ao guangchang*) » a été livrée en 2018. Elle a vu le jour grâce à la transformation du quartier du silo Xishi, basée sur l'intégration des espaces productifs industriels dans le développement des industries du sport et des loisirs. Cela permet d'accueillir le Centre de saut à ski de Shougang, le Centre d'entraînement aux Jeux olympiques d'hiver de Pékin, ainsi que de grandes entreprises commerciales et des institutions financières définitivement installées sur une partie des espaces construits du secteur central de Shougang Nord<sup>380</sup>.

---

<sup>380</sup> Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement de la municipalité de Pékin], 2018, « Jiakuai xin Shougang gaoduan chanye zonghe fuwuqu fazhan jianshe dazao xinshidai shoudu chengshi fuxing xindibiao xingdong jihua (2019-2021) » [Plan d'action pour l'accélération de développement du secteur de services généraux et d'industrie de haute qualité du nouveau Shougang comme le nouveau symbole de la revitalisation urbaine de la capitale (2019-2021)], publié le 27/12/2018 ; Beijingshi shijingshanqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan de Pékin], 2018, Beijing Shijingshan nianjian [Chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan], p. 76 ; Beijingshi shijingshanqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan de Pékin], 2019, *Beijing Shijingshan nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan], p. 124, p. 149.



## Photographie 14 : Le paysage urbain du secteur central de Shougang en 2018



Source : Beijingshi shijingshanqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan de Pékin], 2019, *Beijing Shijingshan nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan], p. 30-31.

L'influence croissante du secteur du nouveau Shougang sur le système du développement de la capitale est prévue pour l'année de 2035, avec pour ambition de devenir le « nouveau point de repère de la redynamisation urbaine de la capitale (*shoudu chengshi fuxing xindibiao*) ». Cela concerne surtout le secteur central de Shougang Sud, où il reste toujours des bâtiments et des parcelles vides sur une superficie totale du foncier d'environ 360 ha, avec une surface construite totale prévue de 3.9 millions de m<sup>2</sup>. Son aménagement est structuré en cinq zones fonctionnelles, dont trois correspondent à une zone d'avancée scientifique, une zone d'échanges internationaux et une zone de dynamisme commercial. Il s'agit de transformer des ateliers industriels en espaces d'innovations technologiques et d'industries culturelles et créatives. Il est également prévu une zone de loisirs écologique et paysagère pour une surface totale de 172 ha, permettant ainsi une reconversion des friches industrielles en espaces publics verts. La zone des terrains potentiellement constructibles est aussi prise en compte pour une stratégie de développement à plus long terme. L'objectif visé est de mettre en place de manière prioritaire des projets de construction majeure au niveau national et au niveau mondial dans le secteur central de Shougang Sud. Cela favorise également la réduction des déséquilibres

entre habitat et emploi pour les deux arrondissements de Shijingshan et de Mentougou, avec pour objectif de créer environ 61 000 offres d'emploi à l'échelle du secteur central de Shougang Sud<sup>381</sup>.

**Planche 48 : La perspective du développement du secteur central de Shougang en 2035**



En haut : L'aménagement de la structure spatiale du secteur central de Shougang Sud en 2019.  
 En bas : Le paysage urbain du secteur central de Shougang prévu en 2035.

Source : Beijing guihua sheji yanjiuyuan [Institut municipal d'urbanisme de Pékin], 2020, *xin Shougang gaoduan chanye zonghe fuwuqu nanqu xiangxi guihua (2019-2024)* [Plan détaillé d'aménagement du secteur central au sud de services généraux et d'industrie de haute qualité du nouveau Shougang (2019-2024)], publié en mai 2020.

<sup>381</sup> Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement de la municipalité de Pékin], 2018, « Jiakuai xin Shougang gaoduan chanye zonghe fuwuqu fazhan jianshe dazao xinshidai shoudou chengshi fuxing xindibiao xingdong jihua (2019-2021) » [Plan d'action pour l'accélération de développement du secteur de services généraux et d'industrie de haute qualité du nouveau Shougang comme le nouveau symbole de la revitalisation urbaine de la capitale (2019-2021)], *op.cit* ; Beijing guihua sheji yanjiuyuan [Institut municipal d'urbanisme de Pékin], 2020, *xin Shougang gaoduan chanye zonghe fuwuqu nanqu xiangxi guihua (2019-2024)* [Plan détaillé d'aménagement du secteur central au sud de services généraux et d'industrie de haute qualité du nouveau Shougang (2019-2024)], publié en mai 2020.

D'autres usines nationales ou municipales ont rencontré des difficultés dans leur transformation industrielle en raison de contraintes économiques et financières. Grâce au plan d'action lancé depuis 2015 pour accélérer le « redéploiement des activités fonctionnelles de la ville-centre de Pékin à l'échelle de la région métropolitaine Pékin-Tianjin-Hebei (*Beijing feishoudu gongneng shujie*) », l'arrêt définitif des activités de production est appliqué en priorité aux sites industriels. Il reste, néanmoins, toujours des bâtiments ou parcelles vides, catégorisés comme espaces délaissés de type A. Seule l'occupation précaire destinée aux activités résidentielles ou commerciales permet de répondre de manière provisoire à la crise financière pour les entreprises d'État ou la municipalité. Pour autant, le projet d'aménagement du secteur du nouveau Shougang est considéré comme une nouvelle tentative de reconversion industrielle, avec la mise en place de politiques aux niveaux de l'État central et de la municipalité. Cependant, l'essentiel du secteur central du nouveau Shougang, consacré aux parcs publics avec quelques lieux d'exposition culturelle, pose également la question de l'appropriation définitive de ces espaces construits<sup>382</sup>.

## **La participation privée dans la production d'espaces délaissés**

### ***La collaboration commerciale entre les entreprises publiques et privées***

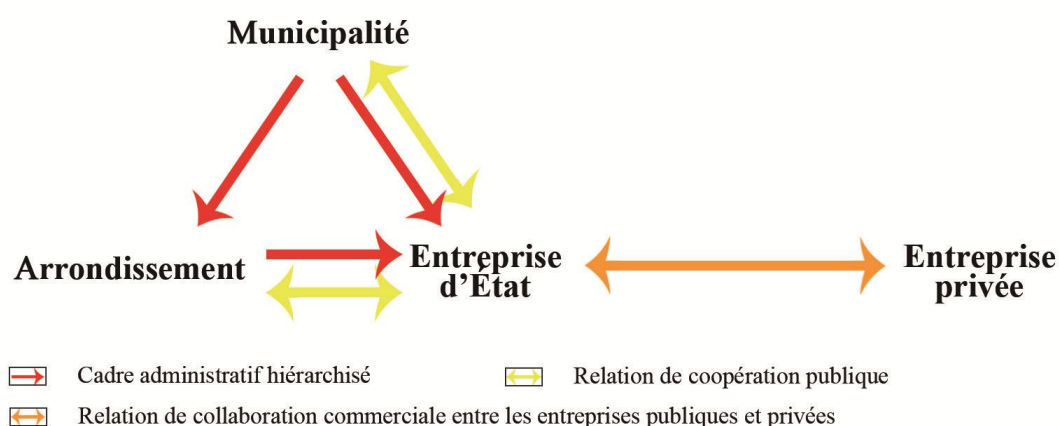
Le projet du « secteur de la rue Yangmeizhu » s'inscrit avant tout dans la stratégie de création de l'identité culturelle de la métropole pékinoise, en tant que l'un des premières expérimentations de protection de la ville historique de Pékin. Néanmoins, des espaces délaissés sont présents à l'échelle du secteur de la rue Yangmeizhu, comme en témoignent les nombreux bâtiments vides en attente de réalisation des opérations de construction ainsi que les espaces réhabilités ou rénovés toujours vides. La seule occupation est précaire et est dédiée aux activités commerciales ou culturelles, avec pour objectif d'attirer des entreprises privées vers une location définitive. Il s'agit d'une situation de déphasage entre l'objectif de

---

<sup>382</sup> Entretiens effectués le 23 novembre 2017 dans le cadre d'étude organisé par l'Académie municipale des sciences sociales de Pékin concernant la problématique de « la restauration de l'industrie (*tenglong huanniao*) », auprès des responsables de bureaux et de commissions de l'arrondissement de Shijingshan (la commission pour le développement et la réforme, le bureau de la recherche, la commission pour l'économie et l'information, la commission pour le logement et les constructions urbaine et rurale, la commission chargée de l'administration et de la supervision des biens de l'État, etc.).

l'État au niveau local et celui des entreprises publiques ou privées, caractérisée par une relation de collaboration commerciale entre les entreprises publiques et privées. Cette relation de coopération publique-privée est basée, en priorité, sur un réseau relationnel au sein duquel la municipalité joue un rôle central et prépondérant et décide de l'avancement du projet.

**Schéma 4 : La collaboration commerciale entre les entreprises publiques et privées**

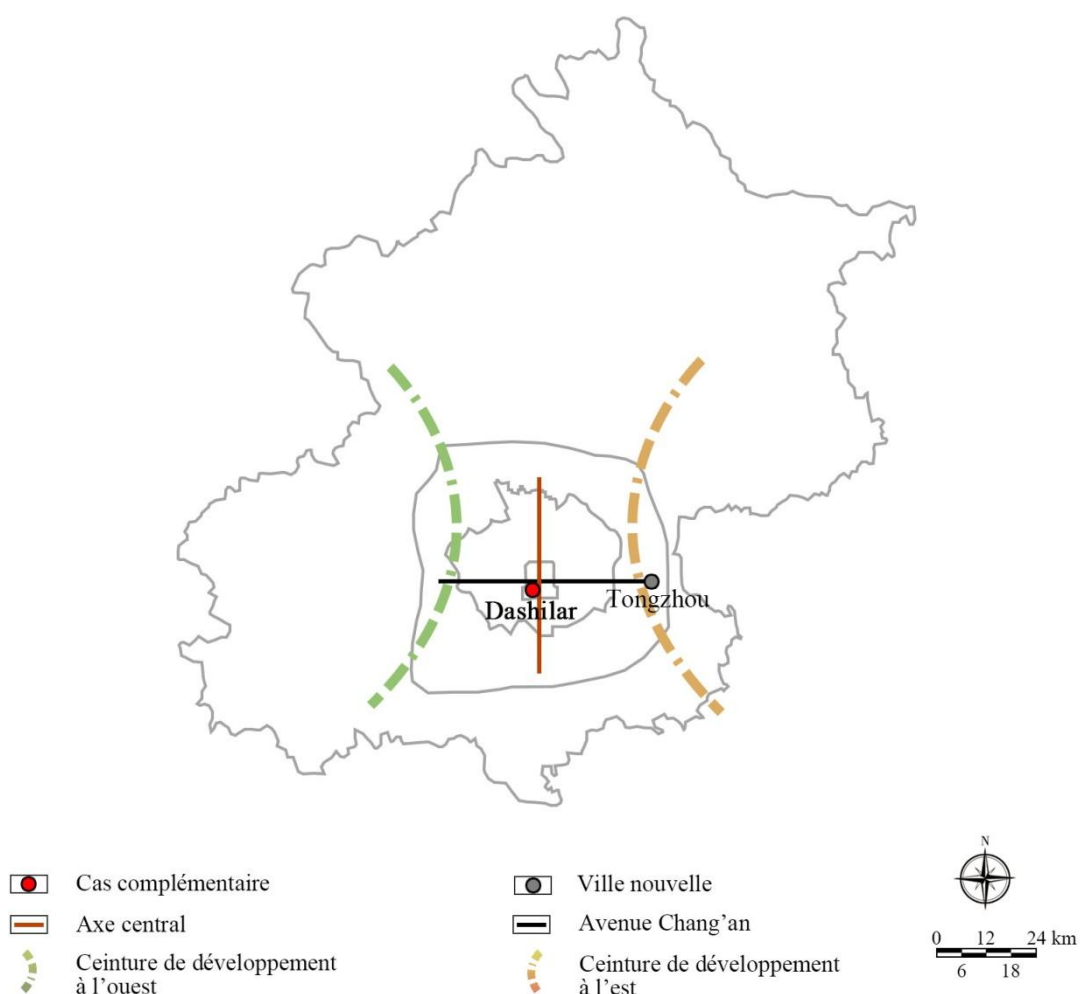


Réalisation du schéma : Liu Lidan (2021).

Le quartier de Dashilar, situé au centre de la ville historique de Pékin, se caractérisait par le maintien de ses activités traditionnelles grâce à une mixité de commerces et de résidences. Néanmoins, la qualité de son environnement urbain s'est dégradée au fur et à mesure de sa croissance démographique, en raison des coûts de son développement qui ont augmenté du fait des contrôles en urbanisme. Dans le cadre du X<sup>e</sup> plan quinquennal (2001-2005) de la municipalité de Pékin, le « secteur commercial caractérisé par la culture traditionnelle de Qianmen-Dahsilar (*Qianmen-Dashilar chuantong wenhua tese shangyeyu*) » est considéré comme l'un des secteurs fonctionnels de construction majeure au niveau municipal. Cela permet d'inscrire le secteur de Dashilar dans le cadre du développement de la structure spatiale de l'arrondissement de Xuanwu, avec pour objectif de construire le « secteur touristique de la capitale historique (*gudu fengmao youlanqu*) »<sup>383</sup>.

<sup>383</sup> Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], 2001, « Beijingshi guomin jingji he shehui fazhan di shige wunian jihua gangyao (2001-2005) » [Résumé du X<sup>e</sup> plan quinquennal de la municipalité de Pékin (2001-2005)], *op.cit.*, consulté le 05/12/2019 ; Beijingshi Xuanwuqu renmin zhengfu [Gouvernement de l'arrondissement de

**Carte 86 : La localisation du secteur de Dashilar dans la municipalité de Pékin**



Réalisation de la carte : Liu Lidan (2021).

Source : Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi zongti guihua (2004-2020)* [Schéma directeur de Pékin (2004-2020)], a été approuvé en 2005 par le comité central du Parti et le conseil des affaires d'État.

Le plan général d'aménagement du secteur de Dashilar a été approuvé en 2003 par le gouvernement municipal de Pékin, afin de développer le « nouveau secteur touristique et culturel de Dashilar (*Dashilar wenhua liuyou chanye xinqu*) ». Dès lors, la « société d'État à responsabilité limitée d'investissements urbains Dashilar (*Dashilar touzi konggu youxian zeren gongsi*) » au niveau de l'arrondissement de Xuanwu a été créée, pour mettre en œuvre le projet d'aménagement du secteur de Dashilar étape par étape. La superficie totale du secteur de Dashilar s'élève à 110 ha dont 80 ha de terrains constructibles. Les investissements nécessaires sont prévus à hauteur de 13 milliards de yuans pour une période

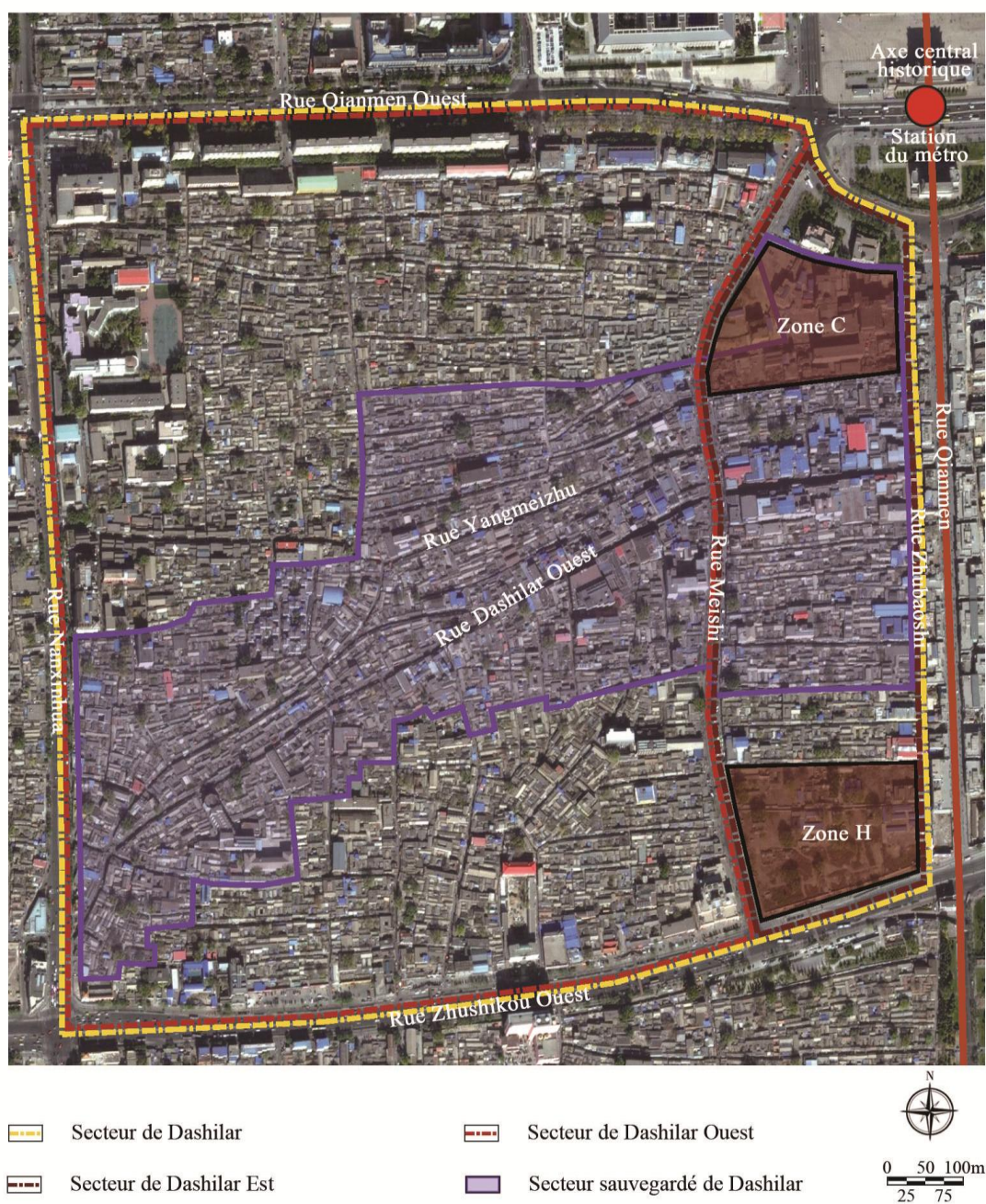
Xuanwu], 2001, « Xuanwuqu guomin jingji he shehui fazhan di shige wunian jihua gangyao (2001-2005) » [Résumé du X<sup>e</sup> programme d'action quinquennal de l'arrondissement de Xuanwu (2001-2005)].

plus ou moins longue de développement (plus de 6 ans). À la différence du secteur de Dashilar Est où les travaux d'aménagement initial du foncier ont été effectués entre 2006 et 2009 sur 91% des zones C et H comme le prévoient les premières expérimentations, le secteur de Dashilar Ouest a été marqué par un retard dans la réalisation des travaux de relogement définitif, en raison d'investissements publics insuffisants au niveau de la municipalité<sup>384</sup>.

---

<sup>384</sup> Beijingshi Xuanwuqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Xuanwu de Pékin], 2004, *Beijing Xuanwu nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Xuanwu], p. 76-80 ; Beijingshi Xuanwuqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Xuanwu de Pékin], 2006, *Beijing Xuanwu nianjian* [chroniques locales de l'arrondissement de Xuanwu], p. 295 ; Beijingshi Xuanwuqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Xuanwu de Pékin], 2010, *Beijing Xuanwu nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Xuanwu], p. 261.

## Carte 87 : La réalisation du projet du secteur de Dashilar en 2010



Réalisation de la carte : Liu Lidian (2021).

Source : Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi zongti guihua (2004-2020)* [Schéma directeur de Pékin (2004-2020)], a été approuvé en 2005 par le comité central du Parti et le conseil des affaires d'État ; Beijingshi Xuanwuqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Xuanwu de Pékin], 2010, *Beijing Xuanwu nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Xuanwu], p. 261.

Fond de carte : Google Earth (l'image historique du 08/11/2010).

Dans le cadre du XII<sup>e</sup> plan quinquennal (2011-2015) de la municipalité de Pékin, l'amélioration du paysage commercial du quartier de Qianmen-Dashilar fait partie intégrante de la création de l'identité culturelle de la métropole internationale de Pékin. Le projet d'aménagement du secteur de Dashilar est ainsi inscrit dans la stratégie de construction de neuf secteurs fonctionnels de l'arrondissement de Xicheng (les arrondissements de Xuanwu et de Xicheng ont été regroupés en arrondissement de Xicheng depuis 2010). L'objectif est de développer de manière prioritaire des activités de commerce traditionnel, de tourisme et de loisirs, culturels et créatifs, avec pour ambition de concentrer les entreprises de « marques *laozihao* » et des autres chaînes de magasins. Le « projet de conservation et de réhabilitation du secteur de la rue Yangmeizhu (*Yangmeizhu xiejie baohu xiushan xiangmu*) » a été élaboré en 2010, grâce à des investissements publics initiaux de 500 millions de yuans. Il est depuis considéré comme l'une des premières tentatives de protection de la ville historique de Pékin. En effet, la rue Yangmeizhu joue le rôle de nœud de communication géographique entre les deux secteurs sauvegardés de Dashilar et de Liulichang Est, qui regroupent tous deux des activités traditionnelles mixtes de commerce et de logement.

La mise en œuvre du projet est prise en charge par la société d'État Dashilar qui est rattachée depuis 2010 à la « société d'État Guang'an (*Guang'an konggu youxian gongsi*)<sup>385</sup> ». Le périmètre du secteur de la rue Yangmeizhu est limité au nord par la rue Dashilar Ouest, au sud par la ruelle Yaowu, à l'ouest par la ruelle Yangwei et la rue Meishi, et à l'est par la rue Yanshou et la ruelle Tongzi, avec une superficie totale du foncier de 8,8 ha. Cela comprend la rue Yangmeizhu et les trois ruelles de Tan'er, de Tiaozhou et de Cha'er, situées au nord de la rue Yangmeizhu. 1 711 ménages ont dû être relogés et 70 entreprises locales relocalisées, pour une surface totale de bâtiments concernés de 75 920 m<sup>2</sup>.

---

<sup>385</sup> La « société d'État Guang'an (*Guang'an konggu youxian gongsi*) » est créée en 2010 et rattachée à l'arrondissement de Xicheng. C'est une entreprise d'État basée sur le regroupement de la « société de développement urbain de l'arrondissement de Xuanwu (*Xuanwuqu chengshi jianshe zonghe kaifa zonggongsi*) » (établie en 1981 et appelée aujourd'hui la « société de développement de l'immobilier et d'investissements de Guang'an (*Guang'an zhiye touzi gongsi*) »), de la « société d'investissements de Dashilar (*Dashilar touzi youxian gongsi*) » (établie en 2003), de la « société de construction d'infrastructures urbaines et d'investissement (*Chuangtong jichu sheshi jianshe touzi gongsi*) » (établie en 2000 et appelée aujourd'hui la « société de construction d'infrastructures urbaines et d'investissement de Guang'an (*Guang'an jichu sheshi jianshe touzi gongsi*) ») et de la « société de développement de Tianqiao (*Tianqiao kaifu gongsi*) » (établie en 1992). Les informations ont été consultées sur le site officiel de la société d'État Guang'an : <http://www.gaholding.com.cn/AboutUs.aspx?nid=2&pid=9>.



351 familles ont accepté la proposition de relogement lors de la première phase menée entre le 10 juin et le 9 août de 2011, permettant ainsi de libérer 530 locaux pour une surface totale de 7 288,13 m<sup>2</sup>. 318 ménages ont choisi une solution d'« offre de logement » située dans les arrondissements de Fengtai, de Changping et de Daxing pour 91 % d'entre eux, et 33 ménages ont sélectionné une autre solution d'« indemnisation monétaire », soit 9 %<sup>386</sup>.

**Carte 88 : L'aménagement de la structure spatiale du secteur de la rue Yangmeizhu en 2010**



Réalisation de la carte : Liu Lidan (2021).  
 Source : Jia Rong, 2014, « Dashilar gengxin jihua : chengshi hexinqu youji gengxin moshi » [Plan du développement de Dashilar: le modèle de la rénovation organique de la ville historique], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 6, p. 98-104.  
 Fond de carte : Google Earth (l'image historique du 08/11/2010).

<sup>386</sup> Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement de la municipalité de Pékin], 2011, « Beijingshi guomin jingji he shehui fazhan di shierge wunian jihua gangyao (2011-2015) » [Résumé du XII<sup>e</sup> programme d'action quinquennal de la municipalité de Pékin (2011-2015)]; Beijingshi Xichengqu renmin zhengfu [Gouvernement de l'arrondissement de Xicheng], 2011, *Beijingshi Xichengqu guomin jingji he shehui fazhan di shier ge wunian guihua gangyao (2011-2015)* [Résumé du XII<sup>e</sup> programme d'action quinquennal de l'arrondissement de Xicheng (2011-2015)]; Beijingshi Xichengqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Xicheng de Pékin], 2011, *Beijing Xicheng nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Xicheng], p. 301; Beijingshi Xichengqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Xicheng de Pékin], 2012, *Beijing Xicheng nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Xicheng], p. 308, p. 317; Jia Rong, 2014, « Dashilar gengxin jihua : chengshi hexinqu youji gengxin moshi » [Plan du développement de Dashilar: le modèle de la rénovation organique de la ville historique], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 6, p. 98-104.

Le « plan de développement de Dashilar (*Dashilar gengxin jihua*) » est désormais effectif avec la création de la « plateforme de Dashilar (*Dashilar kuajie zhongxin*) », dans le but de favoriser une collaboration commerciale entre des entreprises publiques et privées. Cela illustre la participation privée dans la mise en œuvre des opérations immobilières, où la société d'État Dashilar est considérée comme le seul développeur immobilier pour l'ensemble du secteur de la rue Yangmeizhu. Les locaux vides sont donc ainsi réhabilités ou rénovés pour une location définitive ou temporaire, grâce à une aide financière publique en direction soit de la construction soit de la commercialisation. La « direction du développement des secteurs de Dashilar et de Liulichang (*Dashilar-Liulichang jianshe zhihuibu*) » au niveau de l'arrondissement de Xicheng a également été créée en 2012 pour coordonner les étapes de la réalisation du projet. Cela a permis en même temps d'améliorer la qualité de l'environnement public et le paysage commercial du secteur de la rue Yangmeizhu<sup>387</sup>.

---

<sup>387</sup> Jia Rong, 2014, *op.cit* ; Beijingshi Xichengqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Xicheng de Pékin], 2013, *Beijing Xicheng nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Xicheng], p. 162, p. 249 ; Beijingshi Xichengqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Xicheng de Pékin], 2014, *Beijing Xicheng nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Xicheng], p. 232.

**Planche 49 : Le paysage urbain du secteur de la rue Yangmeizhu en 2017**



En haut : La rue Yangmeizhu durant la semaine internationale du design de Pékin de l'année de 2016.  
En bas : La ruelle Yaowu en 2017, avec une vue sur la porte Zhengyang (*Zhengyangmen*) et la tour de la flèche (*jianlou*) situées sur l'axe central historique de Pékin.

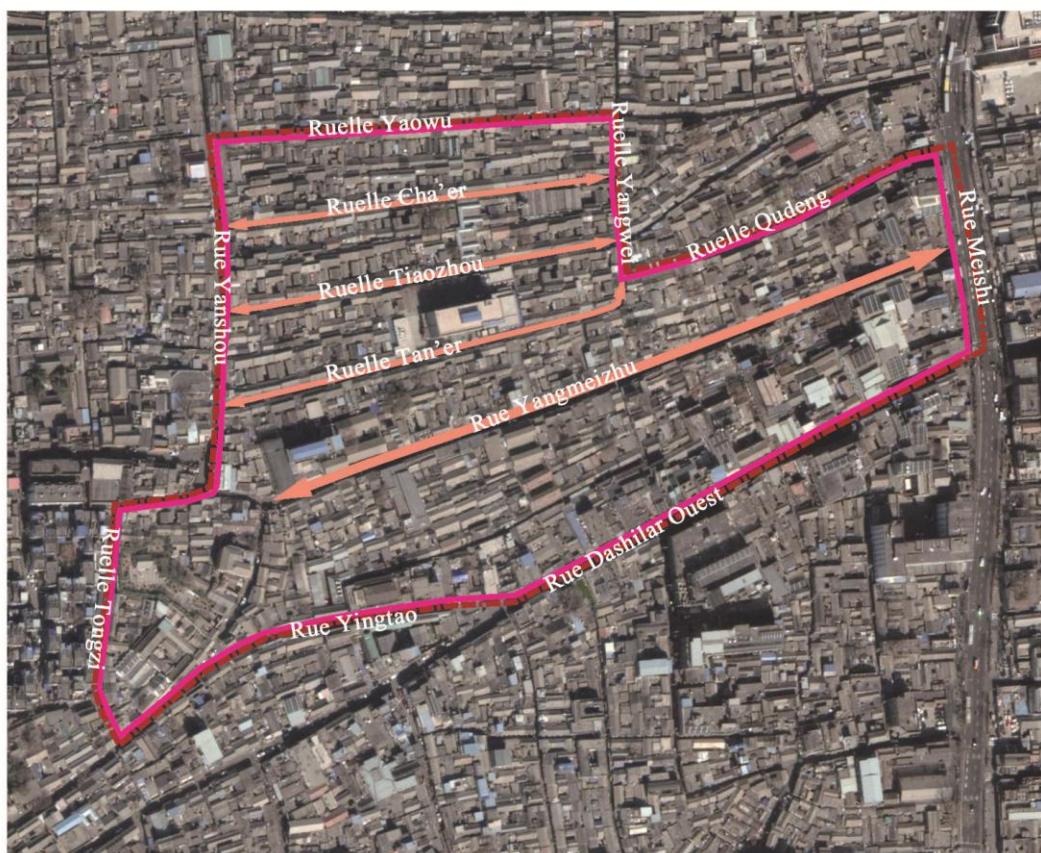
Source : Liu Lidan, octobre 2016 et septembre 2017.

Grâce aux solutions de relogement proposées, 790 ménages (2 080 résidents), soit 46 % de la population initiale, ont définitivement déménagé entre 2011 et 2018 dans d'autres arrondissements de la municipalité de Pékin. Cela a permis de libérer une surface totale de bâtiments de 17 590 m<sup>2</sup>. Le projet a, dès lors, été considéré comme anticipateur en termes de relogement des populations locales lors des premières expérimentations de protection de la ville historique de Pékin<sup>388</sup>. Néanmoins, il reste toujours de nombreux locaux vides dont la situation se place entre l'achèvement du relogement des populations et la réalisation de la construction, catégorisées en tant qu'espaces délaissés de type A. En effet, ces locaux vides sont sélectionnés à réhabiliter et à rénover dans la mesure où la préoccupation majeure est de respecter les principes d'aménagement de la structure spatiale du secteur de la rue Yangmeizhu, en s'assurant de la rentabilité des investissements publics ou privés. Il faut également prendre en compte la situation complexe créée, en termes de communication spatiale, puisque des pièces vides jouxtent des bâtiments occupés par des habitants locaux.

---

<sup>388</sup> Beijingshi Xichengqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Xicheng de Pékin], 2018, *Beijing Xicheng nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Xicheng], p. 180 ; Beijingshi Xichengqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Xicheng de Pékin], 2019, *Beijing Xicheng nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Xicheng], p. 129.

## Carte 89 : L'avancement du projet du secteur de la rue Yangmeizhu en 2019



Zone de collaboration commerciale entre les entreprises publiques et privées
  Secteur de la rue Yangmeizhu



0 25 50m  
 12.5 37.5

Réalisation de la carte : Liu Lidan (2021).

Source : Jia Rong, 2014, « Dashilar gengxin jihua : chengshi hexinqu youji gengxin moshi » [Plan du développement de Dashilar: le modèle de la rénovation organique de la ville historique], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 6, p. 98-104.

Fond de carte : Google Earth (l'image historique du 21/02/2019).

**Planche 50 : Les espaces délaissés de type A du secteur de la rue Yangmeizhu en 2017**



En haut : Les locaux vides qui se concentrent dans les cours n° 76 et n° 78 de la rue Yanshou transformées de manière temporaire en espace d'exposition durant la semaine internationale du design de Pékin de l'année de 2015.

En bas : Les locaux vides qui sont disséminés dans la cour n° 8 de la ruelle Tiaozhou dédiés temporairement aux activités commerciales ou culturelles de la semaine internationale du design de Pékin de l'année de 2015.

Source : Liu Lidán, septembre 2017.

Ce projet concerne en priorité une petite minorité des locaux vides qui se concentrent dans des maisons à cour carrée ou dans des bâtiments individuels situés au niveau des rues Yangmeizhu et Yanshou, avec une surface construite totale allant de 20 à 600 m<sup>2</sup>. Ces locaux vides libérés dans le secteur de Dashilar sont transformés, grâce à l'intervention d'entreprises privées, en locaux commerciaux dédiés de manière prioritaire aux activités des industries culturelles et créatives. Les autres locaux vides sont disséminés dans les ruelles au nord de la rue Yangmeizhu, avec une surface construite totale qui se situe entre 20 et 40 m<sup>2</sup>. Ces locaux sont prioritairement reconvertis en bureau, en logement, en auberge et en lieu de services publics dans la mesure où ils sont souvent situés à proximité d'autres locaux occupés par des résidents. Grâce à la tenue de la semaine internationale du design de Pékin, une très petite partie des espaces délaissés de type A a été sélectionnée pour l'installation gratuite de boutiques, d'ateliers et d'expositions culturelles et créatives. Ces locaux sont néanmoins en très grande partie disséminés dans les ruelles situées au nord de la rue Yangmeiahu, avec pour objectif d'attirer des entreprises privées vers une location définitive<sup>389</sup>.

---

<sup>389</sup> Entretiens effectués le 14 avril, le 28 juillet et le 08 août 2017, auprès la responsable de la direction du marketing du projet du secteur de la rue Yangmeizhu de la société d'État Dashilar ; Entretien effectué le 23 août 2017, auprès le responsable du plan pilote de Dashilar du projet du secteur de la rue Yangmeizhu de la société d'État Dashilar ; Jia Rong, 2014, *op.cit* ; Beijing Guan'an konggu youxian gongsi [Société d'État Guang'an], 2017, *Chengshi fuxing de yuandian—Dashilar zongti guihua yu chengshi sheji* [Point d'origine de la régénération urbaine—le plan général d'aménagement et du design urbain du secteur de Dashilar]. Source : l'exposition permanente et ouverte au public dans la zone rénovée « Beijing Fun (*Beijing fang*) » du secteur de Dashilar, consultée le 25 février 2017.

**Carte 90 : Les espaces délaissés de type A du secteur de la rue Yangmeizhu occupés temporairement en 2017**



- |  |  |  |                              |
|--|--|--|------------------------------|
|  | Espace délaissé de type A occupé temporairement                              |  | Espace construit             |
|  | Zone de collaboration commerciale entre les entreprises publiques et privées |  | Secteur de la rue Yangmeizhu |



Réalisation de la carte : Liu Lidan (2021).  
 Source : Enquêtes sur le terrain en 2017 ; Entretiens effectués le 14 avril, le 28 juillet et le 08 août 2017, auprès la responsable de la direction du marketing du projet de la rue Yangmeizhu de la société d'État Dashilar ; Entretien effectué le 23 août 2017, auprès le responsable du plan pilote de Dashilar du projet de la rue Yangmeizhu de la société d'État Dashilar.  
 Fond de carte : Google Earth (l'image historique du 26/11/2017).



**Planche 51 : Les espaces délaissés de type A du secteur de la rue Yangmeizhu occupés temporairement en 2017**



En haut : Les locaux vides qui se concentrent dans les cours n° 76 et n° 78 de la rue Yanshou occupés temporairement durant la semaine internationale du design de Pékin de l'année 2017.  
 En bas : Les locaux vides qui sont disséminés dans la cour n° 21 de la ruelle Sanjing occupés temporairement durant la semaine internationale du design de Pékin de l'année 2017.

Source : Liu Lidán, octobre 2017.

Seule une dizaine d'entreprises privées ont loué définitivement des locaux entre 2012 et 2017 dans le secteur de la rue Yangmeizhu. L'une des caractéristiques principales de ces entreprises est l'attractivité commerciale liée à leur spécificité culturelle. Ces dernières sont considérées comme pôles majeurs de développement des industries culturelles et créatives du secteur de Dashilar. La plupart d'entre elles sont situées sur la rue Yangmeizhu à proximité de petits commerces et de résidences locales, posant alors un problème de fragmentation spatiale. Le projet a eu dans un premier temps pour conséquences une adaptation des bâtiments historiques avec l'intégration d'éléments historiques dans la création d'un mode de vie moderne, tout en respectant les normes de construction. Une autre des conséquences a été la multiplication par deux ou trois du loyer entre 2010 et 2017 à l'échelle du secteur de la rue Yangmeizhu. Ce loyer oscille entre 3 et 10 yuans/m<sup>2</sup>/jour selon les activités fonctionnelles qui y sont prévues.

Le « plan pilote de Dashilar (*Dashilar linghangyuan jihua*) » a été lancé en 2013 par la société d'État Dashilar, avec pour objectif de concrétiser des premiers projets expérimentaux concernant les locaux vides. Finalement, seule une dizaine des projets sélectionnés ont été réalisés entre 2013 et 2017 avec la participation d'entreprises privées. Cependant, la moitié des espaces réhabilités ou rénovés dont la situation se place entre l'achèvement de la construction et l'appropriation définitive par leurs occupants, catégorisés en tant qu'espaces délaissés de type B. En effet, des entreprises ne peuvent s'installer qu'en fonction de la priorité des activités fonctionnelles prévues dans le secteur de Dashilar, tout en s'assurant de la rentabilité des investissements publics ou privés<sup>390</sup>.

---

<sup>390</sup> Jia Rong, 2016, « Beijing Dashilar lishi wenhua jiequ zaisheng fazhan moshi » [Modèle du développement du quartier historique et culturel de Dashilar], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 1, p. 8-12 ; Entretiens effectués entre les 4 et 5 octobre 2017 (pendant la semaine internationale du design de Pékin), auprès des commerçants installés dans la rue Yangmeizhu ; Entretiens effectués entre les 4 et 5 octobre 2017 (pendant la semaine internationale du design de Pékin), auprès des résidents locaux restés dans la rue Yangmeizhu ; Entretiens effectués le 14 avril, le 28 juillet et le 08 août 2017, auprès la responsable de la direction du marketing du projet du secteur de la rue Yangmeizhu de la société d'État Dashilar.

**Planche 52 : Les espaces construits et définitivement appropriés dans le secteur de la rue Yangmeizhu en 2017**



En haut : La boutique *Beijing Postcard* située dans la cours n° 97 de la rue Yangmeizhu qui est définitivement installée depuis 2017.

En bas : L'atelier du bijoutier *Shenti jiyi* situé dans la cour n° 27 de la ruelle Cha'er est ouvert depuis 2017 pour une durée de deux ans de location, avec sa participation à la semaine internationale du design de Pékin à partir de l'année de 2014.

Source : Liu Lidan, octobre 2017.

**Planche 53 : Les espaces délaissés de type B du secteur de la rue Yangmeizhu en 2017**



En haut : L'« auberge de la forêt blanche (*bailin lüshe*) » située au 1<sup>er</sup> étage d'un bâtiment dans la cour n° 56 de la rue Yangmeizhu qui est construite en 2015 occupés temporairement comme espace de convivialité.  
En bas : La « micro-maison à cour carrée (*weizayuan*) » située dans la cour n° 8 de la ruelle Cha'er qui est construite en 2014 comme une salle dédiée à la lecture et à l'éducation artistique occupés temporairement.

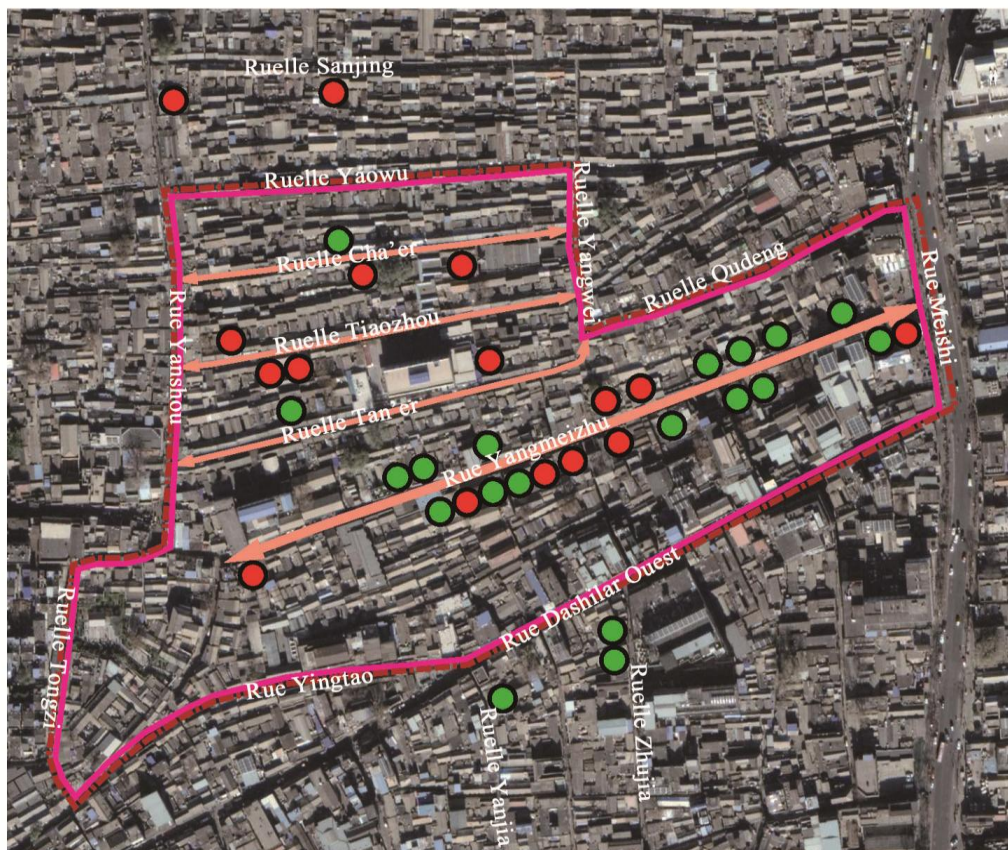
Source : Liu Lidan, août 2017.

Ce projet concerne en priorité des locaux réhabilités ou rénovés vides qui se concentrent dans des maisons à cour carrée ou dans des bâtiments individuels situés au niveau des rues Yangmeizhu et Yanshou, mettant en évidence une recomposition spatiale en termes à la fois fonctionnels et paysagers. D'autres locaux réhabilités ou rénovés vides sont disséminés dans les ruelles au nord de la rue Yangmeizhu, permettant d'améliorer la situation complexe en termes de communication spatiale. Il n'y a pourtant qu'une partie des espaces délaissés de type B qui a été utilisée gratuitement durant la semaine internationale du design de Pékin avec pour objectif initial une installation permanente des entreprises privées<sup>391</sup>.

---

<sup>391</sup> Entretiens effectués le 14 avril, le 28 juillet et le 08 août 2017, auprès la responsable de la direction du marketing du projet du secteur de la rue Yangmeizhu de la société d'État Dashilar ; Entretien effectué le 23 août 2017, auprès le responsable du plan pilote de Dashilar du projet du secteur de la rue Yangmeizhu de la société d'État Dashilar ; Duan Wen, Wei Xiangli, Yu Dandan, 2015, « Wenhua chuangyi yindao xia de lishi wenhua jiequ baohu gengxin—yi Beijing Yangmeizhu xiejie weili » [Impact de la culture créative dans la protection et la rénovation des secteurs historiques —le cas de la rue Yangmeizhu de Pékin], *Ouvrage collectif de colloque national annuel d'urbanisme* [Zhongguo chengshi guihua nianhui lunwenji], n° 8 ; Jia Rong, 2019, « Laocheng fuza xitong de jihe yingxiangli baohu gengxin shijian—yi Beijing Xicheng Dashilar gengxin jihua weili » [The collective impact and crossover revival practice of the old city complex system: illustrated by the example of Dashilar project], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 2, p. 81-90 ; Dashilar kuajie zhongxin [Plateforme de Dashilar], 2015, « Dashilar linghangyuan, Dashilar kuajie zhongxin » [Plan pilote de Dashilar, la plateforme de Dashilar], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 2, p. 125-136.

**Carte 91 : Les espaces délaissés de type B du secteur de la rue Yangmeizhu lors de l'occupation précaire en 2017**



- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | Espace délaissé de type B occupé temporairement                              |  | Espace construit et définitivement approprié |
|  | Zone de collaboration commerciale entre les entreprises publiques et privées |  | Secteur de la rue Yangmeizhu                 |



Réalisation de la carte : Liu Lidan (2021).  
 Source : Enquêtes sur le terrain en 2017 ; Entretiens effectués le 14 avril, le 28 juillet et le 08 août 2017, auprès du responsable de la direction du marketing du projet de la rue Yangmeizhu de la société d'État Dashilar ; Entretien effectué le 23 août 2017, auprès le responsable du plan pilote de Dashilar du projet de la rue Yangmeizhu de la société d'État Dashilar.  
 Fond de carte : Google Earth (l'image historique du 26/11/2017).

**Planche 54 : Les espaces délaissés de type B du secteur de la rue Yangmeizhu lors de l'occupation précaire en 2017**



En haut : Les locaux réhabilités ou rénovés vides qui se concentrent dans la cours n° 26 de la rue Yanshou dédiées temporairement aux activités commerciales ou culturelles de la semaine internationale du design de Pékin à partir de l'année de 2015.

En bas : Les locaux réhabilités ou rénovés vides qui sont disséminés dans la cour n° 8 de la ruelle Cha'er occupés temporairement durant la semaine internationale du design de Pékin depuis 2014.

Source : Liu Lidan, octobre 2017.

Le projet de « micro-ruelle (*weihutong*) » a été mis en œuvre entre 2013 et 2016 dans des locaux vides concentrés dans la cour n° 53 de la rue Yangmeizhu, avec l'objectif de transformer un espace historique en micro-logements. Grâce aux investissements privés de l'entreprise de fabrication de meubles CAMERICHE (*Ruichi*), des espaces résidentiels ont été réhabilités sur une surface construite totale de 30 m<sup>2</sup> permettant ainsi d'accueillir deux ménages. Ces logements sont constitués de quatre chambres, d'une cour individuelle, ainsi que d'une pièce ouverte au public donnant sur la rue Yangmeizhu. L'agence d'architecture « ZAO/standard architecture (*biaozhun yingzao*) » a participé à la conception et à la construction du projet de « micro-ruelle » réalisé dans le cadre de la coopération commerciale avec la société d'État Dashilar, en tant que locataire principal. Cela a permis une réduction considérable du prix du loyer. Ce projet de la réhabilitation est considéré comme l'une des œuvres les plus représentatives de l'agence d'architecture ZAO/standard architecture. Néanmoins, un an après leur achèvement, ces locaux n'ont servi que comme espace d'exposition temporaire durant la semaine internationale du design de Pékin. La transformation de ces espaces résidentiels de « micro-ruelle » en lieu de bureaux a été proposée, afin de correspondre au mieux à la demande de la municipalité concernant le relogement définitif des populations locales de la ville historique de Pékin<sup>392</sup>.

---

<sup>392</sup> Zhang Ke, 2016, « Biaozhun yingzao: weihutong » [*Biaozhun yingzao* : micro-ruelle], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 1, p. 13-15 ; ; Entretien effectué le 15 août 2017, auprès une architecte participant au projet de « micro-ruelle (*weihutong*) » de l'agence d'architecture ZAO/standard architecture (*biaozhun yingzao*) ; Li Aihua, 2015, « Beijing Yangmeizhu xiejie chengshi gengxin anli yanjiu » [Case study on the urban renewal of Yangmeizhu xiejie in Beijing], mémoire en architecture, Université d'architecturer de Pékin, sous la direction de Zhang Lufeng, p. 48-50.



Planche 55 : Les espaces délaissés de type B du projet de  
« micro-ruelle (*weihutong*) » en 2017



Source : Liu Lidan, juillet 2017.

Le projet de l'« auberge de recul (*qianxu lüshe*) » a été réalisé en 2015 dans un local vide situé dans la cour n° 9 de la ruelle Tan'er où une grande partie des espaces semi-publics sont occupés temporairement par des résidents locaux. Avec l'installation d'une paroi mobile, cet hébergement de quatre personnes dans un espace de 12 m<sup>2</sup> est constitué d'un lit, d'un bureau et d'une porte. Cela a permis également de créer un espace de 5 m<sup>2</sup> dédié temporairement aux loisirs, à la rencontre et à la discussion. Cependant, l'« auberge de recul » ne peut être utilisée que comme lieu d'activités temporaires pour l'organisation d'événements culturels, en raison de la politique de redéploiement des populations de la ville historique de Pékin. Grâce à la participation de l'entreprise de commercialisation de l'auberge de jeunesse TTG depuis 2017 comme locataire principal, les deux auberges (l'auberge de recul et l'auberge de la forêt blanche) du secteur de la rue Yangmeizhu ont été transformées en espaces de convivialité ou en atelier de création, en vue d'une utilisation permanente journalière. Les projets de commercialisation sont mis en œuvre dans le cadre de la collaboration commerciale avec la société d'État Dashilar, et considérés comme un support de communication pour l'entreprise privée. Néanmoins, pour le moment, il ne s'agit encore que d'une occupation précaire qui permet d'utiliser des espaces réhabilités vides de manière gratuite, ce qui pose le problème de la rentabilité des investissements d'opérations immobilières<sup>393</sup>.

---

<sup>393</sup> Dashilar kuajie zhongxin [Plateforme de Dashilar], 2016, « Dashilar gengxin jihua » [Plan de Dashilar], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 1, p. 24-41 ; Les informations du projet de l'hôtel de modeste (*Qianxu lüshe*) ont été consultées sur le site : <https://www.gooood.cn/humble-hostel-by-cao-pu.htm> ; Entretiens effectués les 08 et 09 août 2017, auprès la chargée de commercialisation des espaces libérés du projet du secteur de la rue Yangmeizhu de la société d'État d'investissement de Dahsilar et la chargée de commercialisation du projet de l'hôtel de modeste de l'entreprise de la commercialisation de l'auberge de jeunesse TTG (*Teatree Group* en anglais) .

Planche 56 : Les espaces délaissés de type B du projet de l'« auberge de recul (*qianxu lüshe*) » en 2017

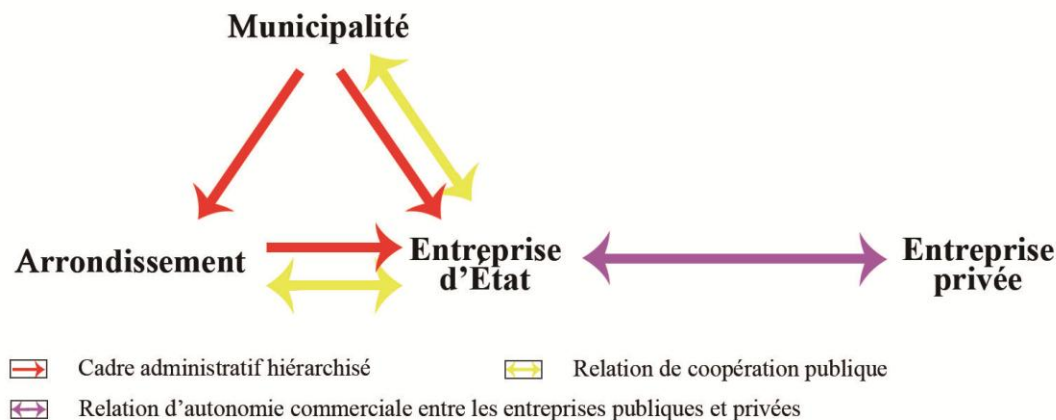


Source : Liu Lidan, août 2017.

### *L'autonomie commerciale entre les entreprises publiques et privées*

Le projet du « secteur de Qianmen Ouest » joue un rôle majeur dans la construction du système de l'axe central de la métropole internationale de Pékin, faisant partie des premières tentatives d'aménagement des 25 secteurs sauvegardés de la ville historique de Pékin. Néanmoins, des espaces délaissés sont présents à l'échelle du secteur de Qianmen Ouest, comme en témoignent les parcelles vides en attente de réalisation de construction, ainsi que les nombreux bâtiments réhabilités ou rénovés toujours vides. Cela peut s'expliquer par une situation de déphasage entre l'objectif de l'État au niveau local et celui des entreprises publiques ou privées, caractérisée par une relation d'autonomie commerciale entre les entreprises publiques et privées. Il s'agit de réaliser en toute indépendance des opérations de construction et de commercialisation pour les entreprises publiques et privées, en soulignant le rôle central et prépondérant de la municipalité qui décide de l'avancement du projet.

**Schéma 5 : L'autonomie commerciale entre les entreprises publiques et privées**

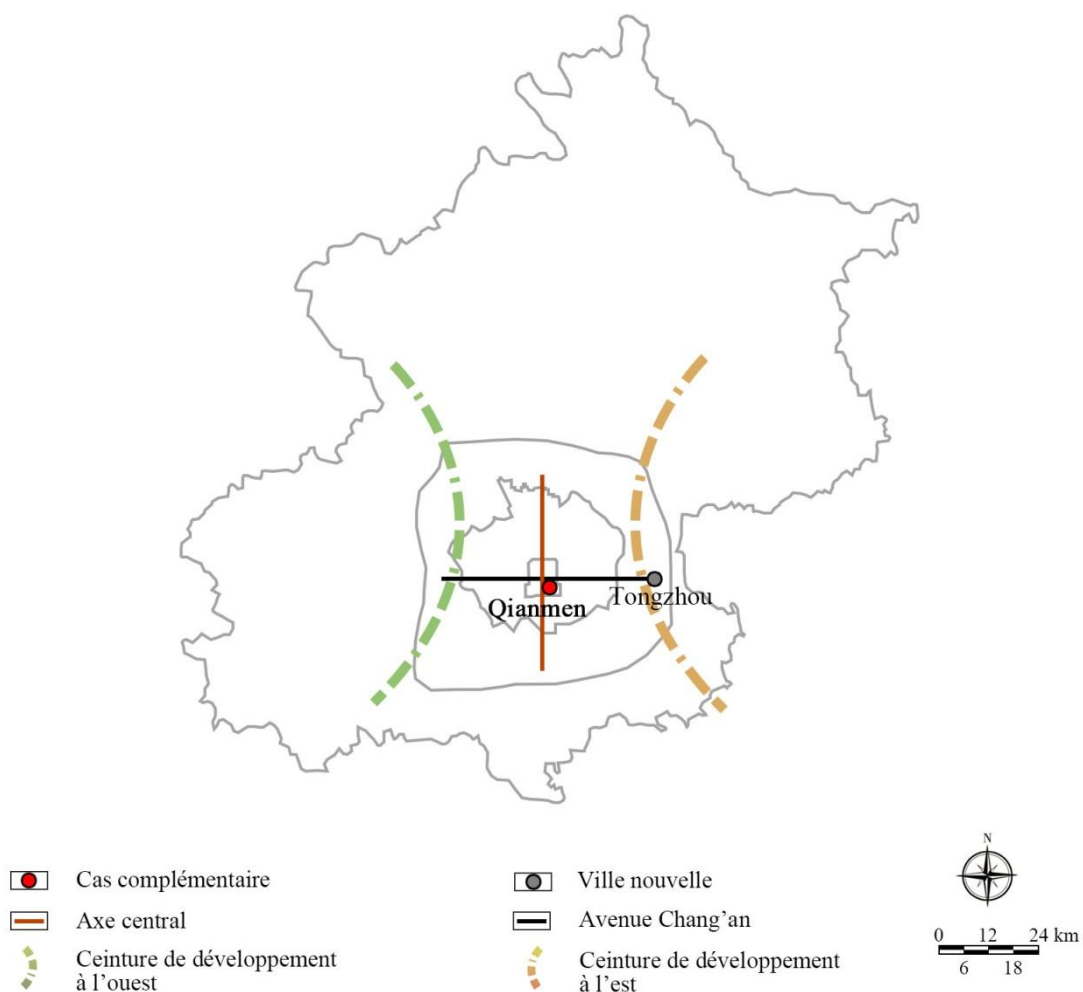


Réalisation du schéma : Liu Lidán (2021).

Le quartier de Qianmen est partie intégrante du sud de l'axe central historique de Pékin dans lequel la « rue du ciel (*tianjie*) » (la rue Qianmen) et la « grande porte du sud de la capitale (*shoudu nandamen*) » (la porte Zhengyang) sont considérées comme des lieux symboliques de la capitale. Le « projet de rénovation des bâtiments anciens et dégradés du secteur de Qianmen (*Qianmen weijiufang gaizaoqu xiangmu*) » a été inscrit en 2002 dans les projets de construction majeurs de la municipalité de Pékin, pour une superficie totale du

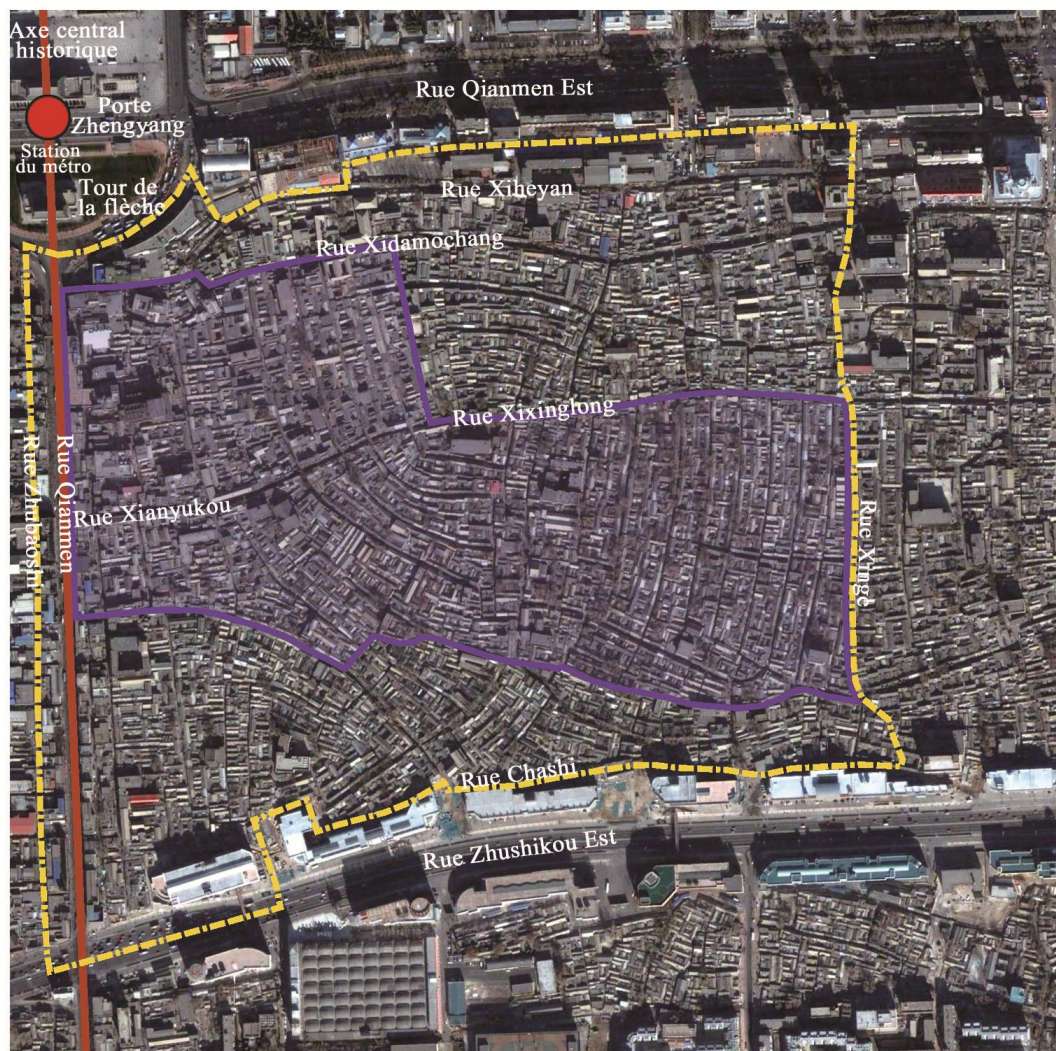
foncier de 95,3 ha. Cela a été considéré comme une occasion de développement du sud de la municipalité de Pékin, s’inscrivant dans la stratégie de l’amélioration de la structure spatiale au niveau de l’arrondissement de Chongwen. Le « plan général de la protection et du développement du secteur de Qianmen (*Qianmen diqu baohu zhengzhi yu fazhan guihua fang’an*) » a été approuvé en 2003 par la municipalité de Pékin, en vue de l’amélioration de la qualité de son environnement public et de son paysage urbain.

**Carte 92 : La localisation du secteur de Qianmen dans la municipalité de Pékin**



Réalisation de la carte : Liu Lidan (2021).  
 Source : Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi zongti guihua (2004-2020)* [Schéma directeur de Pékin (2004-2020)], a été approuvé en 2005 par le comité central du Parti et le conseil des affaires d’État.

**Carte 93 : L'élaboration du projet d'aménagement du secteur de Qianmen en 2003**



— — — — — Secteur de Qianmen

▭ Secteur sauvegardé de Xianyukou



0 50 100m  
25 75

Réalisation de la carte : Liu Lidan (2021).

Source : Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi zongti guihua (2004-2020)* [Schéma directeur de Pékin (2004-2020)], a été approuvé en 2005 par le comité central du Parti et le conseil des affaires d'État ; Ye Zurun, 2007, « Qianmen diqu baohu zhengzhi yu fazhan guihua » [Protection, rehabilitation and development planning of Qianmen area], *Jianzhu chuangzuo* [ArchiCreation], n° 12, p. 34-55. Fond de carte : Google Earth (l'image historique du 12/12/2003).

Ce projet est basé, sur la protection et la mise en valeur des patrimoines architecturaux et urbains, dont l'objectif essentiel est de conserver la morphologie spatiale et des monuments historiques à différents niveaux. Il vise également à prendre en compte l'amélioration de la structure spatiale en termes à la fois fonctionnel et paysager, en profitant

de la localisation et de l'accessibilité en transports du secteur de Qianmen. L'objectif est de transformer cet espace en secteur général regroupant des activités de tourisme, de commerce et de logement ancrés dans la culture traditionnelle, de manière à mettre en valeur la position du secteur de Qianmen dans l'axe central historique de la capitale. Le projet du secteur de Qianmen a débuté en 2004 par la construction de la voie Qianmen Est comme première expérimentation, puis a été élargi vers l'aménagement du secteur de Qianmen Ouest. Il a porté sur le relogement définitif de l'ensemble des populations permettant d'appliquer ensuite le mode de rénovation radicale<sup>394</sup>.









Le projet a été considéré comme « projet numéro un (*yihao gongcheng*) » de l'arrondissement de Chongwen, avec la création de la « direction du projet numéro un (*yihao gongcheng zhihuibu*) » au niveau de l'arrondissement de Chongwen. Cela a permis d'effectuer les travaux de relogement de 12 000 ménages pendant six mois, grâce à un financement public d'environ 8 milliards de yuans. Dès lors, la « société d'État à responsabilité limitée du développement de l'immobilier Tianjie (*Tianjie zhiye fazhan youxian gongsi*) » a été créée pour mettre en œuvre le projet du secteur de Qianmen Ouest. Le périmètre de son aménagement se situe au sud de virage Yueliang, au nord de la rue Zhushikou Est, à l'est de la rue Zhubaoshi et de la rue Liangshidian, et à l'ouest de la voie Qianmen Est, avec une superficie totale du foncier de 22,4 ha. Le secteur de Qianmen Ouest comprend quatre zones fonctionnelles : la rue piétonne commerciale de « marques *laozihao* », une zone dédiée à la culture et au divertissement, une zone de culture et de gastronomie, et une zone de services commerciaux et touristiques. Grâce au plan de réhabilitation des façades de la rue Qianmen approuvé en 2007 par la municipalité de Pékin, les travaux de construction ont été lancés dans le cadre d'une collaboration commerciale entre les entreprises publiques et privées.

---

<sup>394</sup> Ye Zurun, 2007, *op.cit* ; Beijingshi Chongwenqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Chongwen de Pékin], 2004, *Beijing Chongwen nianjian* [chroniques locales de l'arrondissement de Chongwen], p. 280 ; Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], 2001, « Beijingshi guomin jingji he shehui fazhan di shige wunian jihua gangyao (2001-2005) » [Résumé du X<sup>e</sup> plan quinquennal de la municipalité de Pékin (2001-2005)], *op.cit*, consulté le 05/12/2019 ; Beijingshi Chongwenqu renmin zhengfu [Gouvernement de l'arrondissement de Xuanwu], 2001, « Chongwenqu guomin jingji he shehui fazhan di shige wunian jihua gangyao (2001-2005) » [Résumé du X<sup>e</sup> programme d'action quinquennal de l'arrondissement de Chongwen (2001-2005)].

**Carte 94 : L'aménagement de la structure spatiale du secteur de Qianmen Ouest en 2005**



- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  | Rue piétonne commerciale de marques <i>laozihao</i> |  | Zone dédiée à la culture et au divertissement |
|  | Zone de culture et de gastronomie                   |  | Zone de services commerciaux et touristiques  |
|  | Espace vert public                                  |  | Commerce existant                             |
|  | Secteur de Qianmen Ouest                            |  | Secteur sauvegardé de Xianyukou               |



Réalisation de la carte : Liu Lidan (2021).  
 Source : Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi zongti guihua (2004-2020)* [Schéma directeur de Pékin (2004-2020)], a été approuvé en 2005 par le comité central du Parti et le conseil des affaires d'État ; Ye Zurun, 2007, « Qianmen diqu baohu zhengzhi yu fazhan guihua » [Protection, rehabilitation and development planning of Qianmen area], *Jianzhu chuangzuo* [ArchiCreation], n° 12, p. 34-55.  
 Fond de carte : Google Earth (l'image historique du 17/02/2007).



En 2007 la société d'État Tianjie a vendu 49 % de ses actions à la société à responsabilité limitée de développement de l'immobilier commercial Soho Chine, grâce à un contrat de collaboration. Cela a permis à la société Soho Chine d'être l'opérateur immobilier du foncier du secteur de Qianmen Ouest. Le projet du secteur de Qianmen Ouest est considéré comme une partie importante de l'offre globale de la société Soho Chine. Suite à l'intervention du gouvernement municipal de Pékin, les opérations immobilières du secteur de Qianmen Ouest ont finalement été réalisées dans le cadre d'autonomie commerciale mise en place en 2009 entre la société d'État Tianjie et la société Soho Chine. La vente des biens immobiliers à la société Soho Chine concernait une petite partie du foncier du secteur de Qianmen Ouest, dont la surface construite totale est de 54 691 m<sup>2</sup>. Sur la totalité de cette surface, 22 763 m<sup>2</sup> situés sur la rue Qianmen ont été construits. Tandis que les 31 928 m<sup>2</sup> restants, situés sur le côté est de la rue Qianmen, sont en cours de construction<sup>395</sup>.

---

<sup>395</sup> Les informations concernant la coopération créée en 2007 entre la société d'État Tianjie et la société Soho Chine ont été consultées sur le site officiel de la société Soho Chine : <https://www.sohochina.com/upload/ir/GGPDF/pro070921.pdf> (version en anglais), « Zhaogushu – quanqiu fazhou » [Prospectus - Global Offering], publié le 21 septembre 2007 ; Les informations concernant la reconstitution commerciale effectuée en 2009 entre la société d'État Tianjie et la société Soho Chine ont été consultées sur le site officiel de la société Soho Chine : <https://www.sohochina.com/upload/ir/GGPDF/a41696-e.pdf> (version en anglais), « Xuyu pilu de ji guanlian jiaoyi Tian'anmen nan (Qianmen) xiangmu de jianyi chongzu [Discloseable and connected transaction proposed restructuring of the tiananmen south (qianmen) project] », publié le 17 mai 2009.

**Carte 95 : La répartition de la propriété immobilière du secteur de Qianmen Ouest en 2009**



- Société Soho Chine
- Société d'État Quanjude
- Secteur de Qianmen Ouest

- Société d'État Tianjie
- Commerce existant



Réalisation de la carte : Liu Lidan (2021).  
 Source : Les informations concernant la propriété immobilière du secteur de Qianmen Ouest ont été consultées sur le site officiel de la société Soho Chine : <https://www.sohochinaoffice.com/bj/building/4>.  
 Fond de carte : Google Earth (l'image historique du 11/08/2009).

La société d'État Tianjie est toujours considérée comme le principal développeur immobilier du foncier du secteur de Qianmen Ouest. La première phase des travaux de construction a été réalisée entre 2007 et 2008 sur la rue Qianmen. Il s'agissait de réhabiliter 52 bâtiments situés aux abords cette rue, d'aménager un réseau d'infrastructures, avec aussi la volonté d'embellir les espaces publics urbains. C'est ainsi que la rue piétonne Qianmen a été mise en circulation le 7 août 2008 permettant l'intégration du paysage historique dans le développement du commerce moderne. La location des locaux commerciaux du secteur de Qianmen Ouest est prise en charge par la société d'État Tianjie et la société Soho Chine, notamment grâce à la gestion générale de la « commission d'administration de la rue Qianmen (*Qianmen dajie guanli weiyuanhui*) » créée en 2009 pour coordonner les étapes de la réalisation du projet du secteur de Qianmen Ouest. 103 boutiques ont finalement été ouvertes le 28 septembre 2009 sur la rue Qianmen, parmi lesquelles figuraient 81 marques nationales (soit 79 %) et 22 marques internationales (soit 21 %) <sup>396</sup>.

Depuis 2010, l'amélioration du paysage commercial du quartier de Qianmen-Dashilar joue un rôle majeur dans la construction du système de l'axe central de la métropole internationale de Pékin. Elle a permis d'inscrire le secteur de Qianmen dans la structure spatiale de l'arrondissement de Dongcheng dès 2010, avec l'objectif de le transformer en « secteur historique d'exposition culturelle de Qianmen (*Qianmen lishi wenhua zhanshi qu*) ». Le but est de faire de cette zone l'un des premiers secteurs d'industries culturelles au niveau international, en accordant une importance particulière à la protection et à la mise en valeur des patrimoines culturels matériels et immatériels. En effet la place de l'arrondissement de Dongcheng dans la municipalité de Pékin comme étant le « centre culturel de la capitale et la vitrine de la ville mondiale (*shoudu wenhua zhongxin qu, shijie chengshi chuankou qu*) ». Dès lors, une accélération d'opérations immobilières a été observée à l'échelle du secteur de Qianmen Ouest, en vue de la finalisation du projet prévue pour l'année de 2015. Cela a permis d'ouvrir la « zone des affaires commerciales et culturelles de Taiwan (*Taiwan wenhua shangwu qu*) » et la « rue de la gastronomie de

---

<sup>396</sup> Beijingshi Chongwenqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Chongwen de Pékin], 2009, *Beijing Chongwen nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Chongwen], p. 273, p. 280 ; Beijingshi Chongwenqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Chongwen de Pékin], 2010, *Beijing Chongwen nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Chongwen], p. 214, p. 286.

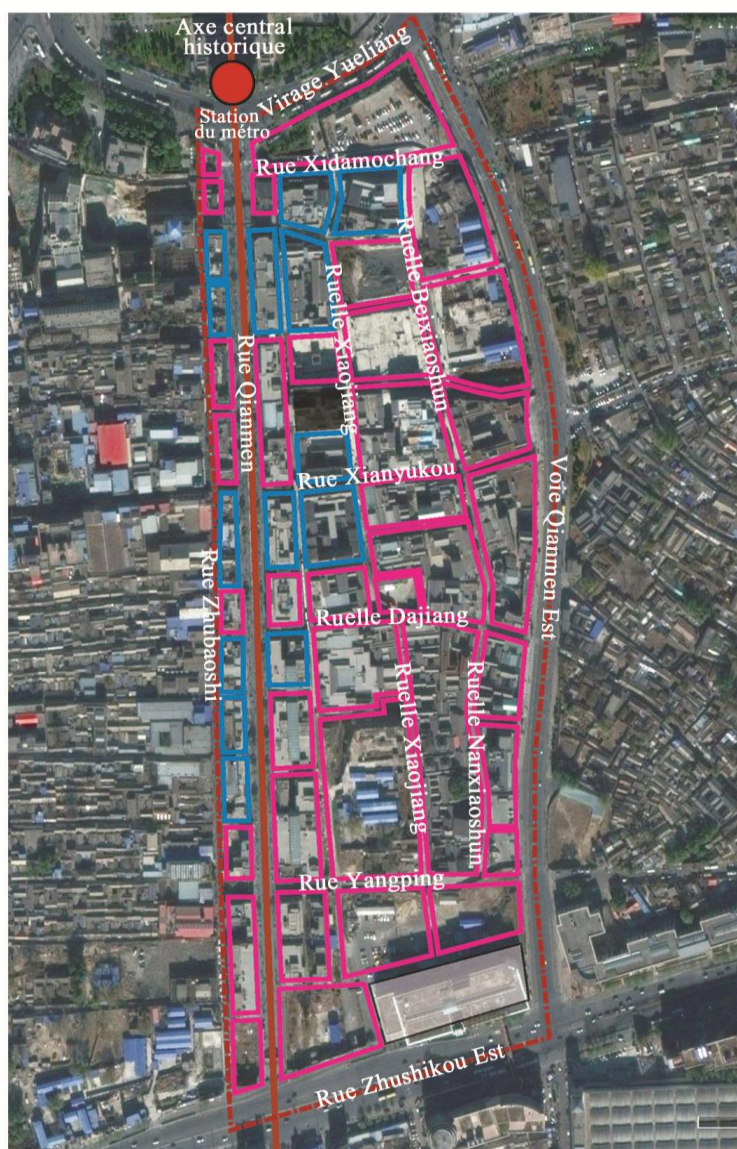
« marques *laozihao* » Xianyukou (*Xianyukou laozihao meishijie*) » entre 2010 et 2011<sup>397</sup>.

Néanmoins, il reste toujours de nombreuses parcelles vides dont la situation se place entre l'achèvement du relogement des populations et la réalisation de la construction, le tout étant considéré comme des espaces délaissés de type A. En effet, des parcelles vides ont été sélectionnées pour mettre en œuvre des opérations immobilières dans la mesure où la préoccupation majeure est de respecter les principes d'aménagement de la structure spatiale du secteur de Qianmen Ouest, tout en étant rentable pour les investisseurs publics ou privés. À la différence des cinq parcelles vides (B1, B2, B3, B6 et B8) développées par la société Soho Chine dont les travaux de construction ont été accélérés entre 2011 et 2012, les dix parcelles vides (B4, B5, C2, C4, B14, B15, B16, G2, G10 et G11) sont caractérisées par un retard de la construction prise en charge par la société d'État Tianjie. Avec le « plan d'amélioration du commerce du secteur de Qianmen Ouest (*Qianmen shangyequ shangye zhuanxing shengji fang'an*) » approuvé en 2013 par le gouvernement de l'arrondissement de Dongcheng, la construction du « secteur des expériences de la consommation culturelle (*wenhua tiyanshi xiaofei jiequ*) » est considérée comme un objectif de développement du projet du secteur de Qianmen Ouest.

---

<sup>397</sup> Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement de la municipalité de Pékin], 2011, « Beijingshi guomin jingji he shehui fazhan di shierge wunian jihua gangyao (2011-2015) » [Résumé du XII<sup>e</sup> programme d'action quinquennal de la municipalité de Pékin (2011-2015)]; Beijingshi Dongchengqu renmin zhengfu [Gouvernement de l'arrondissement de Dongcheng], 2011, « Beijingshi Dongchengqu guomin jingji he shehui fazhan di shier ge wunian guihua gangyao (2011-2015) » [Résumé du XII<sup>e</sup> programme d'action quinquennal de l'arrondissement de Dongcheng (2011-2015)]; Beijingshi Dongchengqu renmin zhengfu [Gouvernement de l'arrondissement de Dongcheng], 2011, « Dongchengqu "shierwu" shiqi Qianmen lishi wenhua zhanshi qu jianshe fazhan guihua (2011-2015) » [Plan de développement du secteur historique d'exposition culturelle de Qianmen dans le cadre du XII<sup>e</sup> programme d'action quinquennal de l'arrondissement de Dongcheng (2011-2015)].

## Carte 96 : L'avancement du projet du secteur de Qianmen Ouest en 2013



- Société Soho Chine
- Société d'État Quanjude
- Secteur de Qianmen Ouest

- Société d'État Tianjie
- Commerce existant



Réalisation de la carte : Liu Lidán (2021).

Source : Les informations concernant la propriété immobilière du secteur de Qianmen Ouest ont été consultées sur le site officiel de la société Soho Chine : <https://www.sohochinaoffice.com/bj/building/4>.

Fond de carte : Google Earth (l'image historique du 17/11/2013).

**Planche 57 : Le paysage urbain du secteur de Qianmen Ouest en 2015**



En haut : La rue Qianmen.

En bas : La zone des affaires commerciales et culturelles de Taiwan.

Source : Liu Lidán, mars 2015.

Une nouvelle structure spatiale du secteur de Qianmen Ouest, a été mise en place, en vue du renforcement du lien entre son paysage urbain et sa spécificité culturelle. Elle comporte une zone expérimentale consacrée au tourisme culturel au nord, une zone expérimentale dédiée à créativité culturelle au centre et une zone expérimentale tournée vers la vie culturelle au sud. Cela a permis d'introduire le projet du « centre dédié au commerce de la propriété culturelle de Pékin (*Beijing wenhua chanquan jiaoyi zhongxin*) » au sein du développement des parcelles vides, B15 et B16 situées au sud. Ce projet a bénéficié d'un financement par le groupe de développement et d'investissement culturels de la municipalité de Pékin, le groupe de développement des industries culturelles de Chine et le Groupe d'État Tianjie. Par ailleurs, la construction du parc des patrimoines culturels immatériels est prévue au niveau des parcelles vides C2, C4 et B4 situées au nord. Cette réalisation s'inscrit dans le cadre de la collaboration commerciale entre le Groupe d'État Tianjie et le groupe à responsabilité limitée d'investissements des industries culturelles Yongxin huayun<sup>398</sup>.

---

<sup>398</sup> Liu Lidan, 2015, *op.cit.*, p. 128-145 ; Beijingshi Dongchengqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Dongcheng de Pékin], 2014, *Beijing Dongcheng nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Dongcheng], p. 207 ; Beijingshi Dongchengqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Dongcheng de Pékin], 2016, *Beijing Dongcheng nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Dongcheng], p. 250 ; Li Fujia, Han Ningchun, 2018, « Beijing Qianmen Shangye jiequ fazhan diaoyan yu chanye tisheng yanjiu » [Étude de l'amélioration des industries et du développement du secteur commercial de Qianmen de Pékin], *Shidai jingmao* [Economic & Trade Update], n° 10, p. 14-29 ; Beijingshi Dongchengqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Dongcheng de Pékin], 2019, *Beijing Dongcheng nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Dongcheng], p. 215.





**Planche 58 : Les espaces délaissés de type A du secteur de Qianmen Ouest en 2015**



En haut : La parcelle vide C2 située au nord du secteur de Qianmen Ouest.  
En bas : La parcelle vide B14 située au sud du secteur de Qianmen Ouest.

Source : Liu Lidian, mars et avril 2015.

Une surface construite totale de 220 000 m<sup>2</sup> a définitivement été réalisée entre 2007 et 2018, ce qui représente 55 % du total des surfaces construites dans le cadre de l'aménagement du secteur de Qianmen Ouest. Cela a permis d'attirer 196 entreprises privées, qui s'y sont installées définitivement. Parmi ces entreprises, 189 sont de marques nationales (soit 96 %) et 7 de marques internationales (soit 4 %). La fréquentation touristique dans le secteur de Qianmen Ouest s'élève à 77 000 personnes par jour<sup>399</sup>. Cependant, la moitié de ces espaces construits correspond à des espaces délaissés de type B dont la situation se place entre l'achèvement de la construction et l'appropriation définitive par leurs occupants. En effet, des entreprises ne peuvent s'installer qu'en fonction de la priorité des activités fonctionnelles prévues dans le secteur de Qianmen Ouest, tout en s'assurant de la rentabilité des investissements publics ou privés.

---

<sup>399</sup> Beijingshi Dongchengqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Dongcheng de Pékin], 2019, *Beijing Dongcheng nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Dongcheng], p. 215.

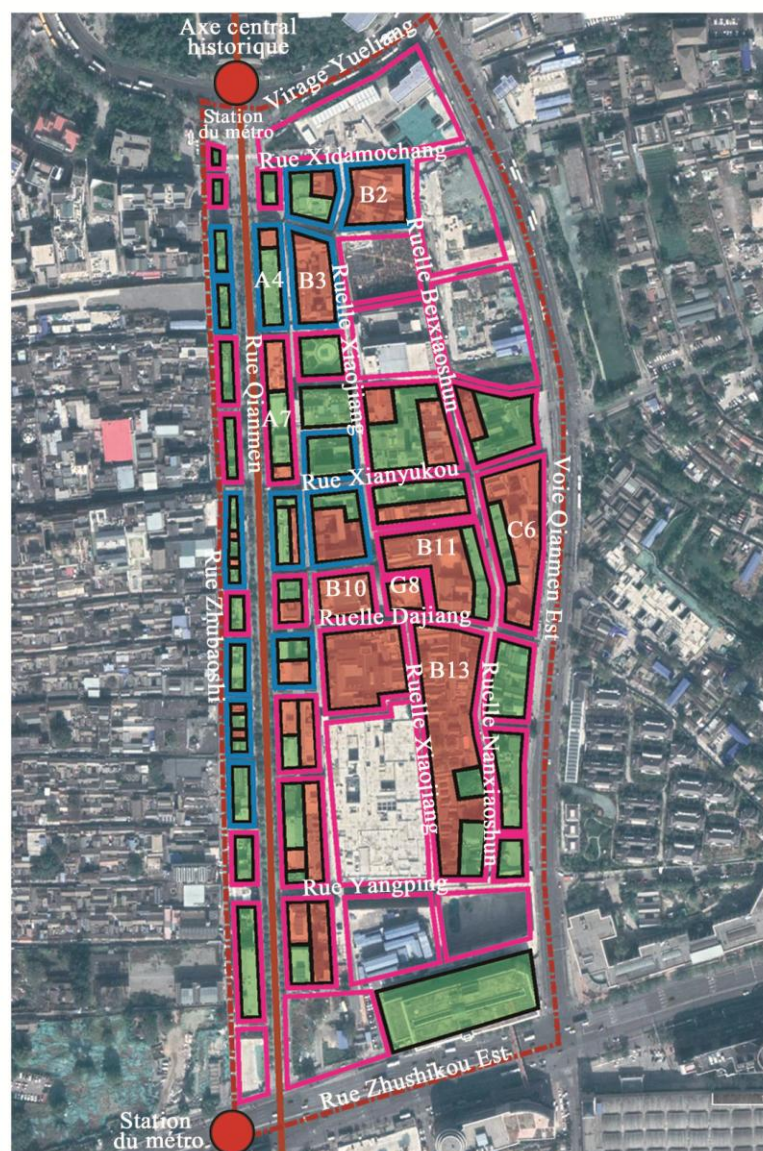
**Planche 59 : Les espaces construits et définitivement appropriés dans la zone des affaires commerciales et culturelles de Taiwan en 2017**



Les espaces commerciaux construits sur des parcelles B11 (en haut) et C6 (en bas) sont ouverts au public, avec l'installation des activités d'expérience du patrimoine culturel immatériel.

Source : Liu Lidan, septembre 2017.

**Carte 98 : Les espaces délaissés de type B du secteur de Qianmen Ouest en 2018**



- Espace délaissé de type B
- Société Soho Chine
- Secteur de Qianmen Ouest

- Espace construit et définitivement approprié
- Société d'État Tianjie



Réalisation de la carte : Liu Lidan (2021).

Source : Enquêtes sur le terrain entre 2015 et 2018 ; Liu Lidan, 2015, « Les espaces délaissés à Pékin : Le cas de la rénovation du quartier de Qianmen Ouest : 2003-2015 », mémoire de recherche en géographie, Université de Paris 7, sous la direction du professeur Thierry Sanjuan, p. 129 ; Les informations concernant la propriété immobilière du secteur de Qianmen Ouest ont été consultées sur le site officiel de la société Soho Chine : <https://www.sohochinaoffice.com/bj/building/4>.

Fond de carte : Google Earth (l'image historique du 18/10/2018).

**Planche 60 : Les espaces délaissés de type B de la rue Qianmen en 2017**



En haut : Les locaux commerciaux vides qui sont situés dans la parcelle A4 à proximité de l'entrée de la rue Qianmen dont le développement est pris en charge par la société Soho Chine.

En bas : Les locaux commerciaux vides qui sont situés dans la parcelle A7 au croisement de la rue Qianmen et de la rue Xianyukou, faisant partie des biens immobiliers de la société d'État Tianjie.

Source : Liu Lidan, avril et août 2017.

Ce projet concerne une petite partie des espaces réhabilités ou rénovés vides qui ont été développés par la société Soho Chine. 22 056,51 m<sup>2</sup> ont ainsi été remis sur le marché locatif en 2021, dont 3 849,11 m<sup>2</sup> sont situés sur la rue Qianmen (soit 17,45 %) et 18 207,40 m<sup>2</sup> au niveau de la partie Est de la rue Qianmen (soit 82,55 %). Sur cette surface, 40,33 % des espaces correspondent au type B. La grande majorité des espaces délaissés de type B est concentrée sur les deux bâtiments individuels des parcelles B2 et B3. Le prix du loyer, situé autour 7,92 yuans/m<sup>2</sup>/jour est deux voire trois fois moins cher que celui de la rue Qianmen. La surface construite totale de la parcelle B2 est de 6 300 m<sup>2</sup>. Elle se caractérise par un toit-terrasse avec une vue remarquable sur la porte Zhengyang. Le commerce et l'hôtellerie correspondent aux activités fonctionnelles initialement prévues, grâce à leur proximité avec la station de Qianmen de la ligne 8. Le bâtiment de la parcelle B3 est développé sur 4 niveaux avec une cour centrale dont la surface construite totale s'élève à 10,239 m<sup>2</sup>. Cela permet d'aménager des activités fonctionnelles structurées par le commerce, les activités de bureau, la cosmétique et l'hôtellerie. Cela est rendu possible grâce à la situation géographique de la parcelle et à son accessibilité en transport<sup>400</sup>.

---

<sup>400</sup> Les informations concernant la commercialisation des biens immobiliers du secteur de Qianmen Ouest de la société Soho Chine ont été consultées sur le site officiel : <https://www.sohochinaoffice.com/bj/building/4>.

**Planche 61 : Les espaces délaissés de type B des parcelles B2 et B3 en 2017**



Les locaux commerciaux vides situés sur les parcelles B2 (en haut) et B3 (en bas) à proximité de l'entrée de la rue Qianmen.

Source : Liu Lidán, avril 2017.

La location des locaux commerciaux est permise par la « commission de la gestion des marques (*pinpai guanli weiyuanhui*) » de la société Soho Chine, ainsi que par l'intervention publique de la commission d'administration de la rue Qianmen. Leur rôle est notamment d'examiner les activités fonctionnelles proposées par les locataires potentiels, qui, s'ils le souhaitent, peuvent accepter une augmentation du prix du loyer. Lors de l'ouverture de la rue Qianmen en 2008, seulement deux entreprises de « marques *laozihao* » se sont définitivement installées dans les bâtiments développés par la société Soho Chine. Or, ces dernières sont considérées comme les pionnières de la spécificité culturelle du secteur de Qianmen Ouest. Cela a pu être réalisé grâce à une aide financière de l'arrondissement de Dongcheng. Parmi les entreprises privées qui ont loué à long terme, une grande majorité proposait des produits de mode éphémère et des souvenirs touristiques.

Une amélioration du commerce du secteur de Qianmen Ouest a été observée entre 2013 et 2017 grâce à la création du « groupe de direction de la commercialisation (*zhaoshang gongzuo lingdao xiaozu*) » au niveau de l'arrondissement de Dongcheng. La société Soho Chine joue ainsi un rôle important dans l'introduction des activités de consommation culturelle, particulièrement présents dans ces espaces commerciaux (musée de marque traditionnelle du vin blanc de Pékin *Hongxing erguotou*, musée Madame Tussauds de Pékin, etc.). Il y a également sept entreprises de « marques *laozihao* » qui ont loué définitivement des locaux de la société Soho Chine. Cela a permis de remplacer une grande majorité de marques qui ne correspondaient pas aux activités fonctionnelles prévues dans le secteur de Qianmen Ouest, avec l'objectif d'assurer la rentabilité des investissements privés<sup>401</sup>.

Les autres boutiques vides ont en partie été réhabilitées ou rénovées grâce à la prise en charge du foncier par la société d'État Tianjie. Cela a eu pour conséquence un retard dans la commercialisation, bien qu'effectuée dans le cadre de la collaboration commerciale avec des entreprises privées. La création de la zone des affaires commerciales et culturelles de Taiwan est basée sur la réhabilitation de l'hôtel historique de Taiwan, en vue du renforcement des

---

<sup>401</sup> Entretiens (téléphoniques) effectués le 08 décembre 2020, auprès des trois employés chargés des locations du secteur de Qianmen Ouest de la société à responsabilité limitée de développement de l'immobilier commercial Soho Chine ; Beijingshi Dongchengqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Dongcheng de Pékin], 2014, *Beijing Dongcheng nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Dongcheng], p. 206 ; Beijingshi Dongchengqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Dongcheng de Pékin], 2016, *Beijing Dongcheng nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Dongcheng], p. 307-308.



échanges culturels et commerciaux entre la Chine continentale et Taiwan. Cette zone est structurée par une rue principale et quatre zones thématiques taiwanaises, avec une surface construite totale de 63 500 m<sup>2</sup>. Lors de son ouverture en 2010, une quarantaine d'entreprises de marques taiwanaises ont été sélectionnées en priorité pour s'y installer. Néanmoins, la quasi-totalité a définitivement été fermée entre 2013 et 2015. Cela a entraîné une diminution de la fréquentation de 95 %. L'objectif de cette fermeture est d'envisager une amélioration du commerce, grâce à l'intervention de la société de commercialisation Yingshi, dont l'objectif est de transformer ces anciennes boutiques en boutiques d'exposition du patrimoine culturel immatériel. Seule une dizaine d'entreprises privées consacrées à la fabrication et à la commercialisation des produits du patrimoine culturel immatériel ont loué définitivement des locaux en 2017 dans le cadre de la coopération commerciale entre la société de commercialisation Yingshi et le groupe à responsabilité limitée d'investissements des industrielles culturelles Yongxin huayun. Une réduction considérable du prix du loyer a pu être majorée grâce à une aide financière de l'État aux niveaux central et local<sup>402</sup>.

---

<sup>402</sup> Beijingshi Dongchengqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Dongcheng de Pékin], 2011, *Beijing Dongcheng nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Dongcheng], p. 271 ; Entretien effectué le 30 mars 2015 lors des enquêtes sur terrain, auprès du chef du projet d'aménagement du secteur de Qianmen de l'institut d'architecture et d'ingénierie de Pékin (l'architecte-urbaniste Duan Lian) ; Entretien effectué le 03 avril 2015, auprès un employé de la « boutique de la vie esthétique taiwanaise (*Taiwan meixue shenghuoguan*) » ; Entretiens effectués le 21 avril, le 13 juillet et le 21 septembre 2017, auprès des employés des entreprises privées installées dans la zone des affaires commerciales et culturelles de Taiwan depuis 2017 ; Entretien effectué le 30 avril 2017, auprès un employé de la société publique de gestion immobilière Guangchong qui est rattachée au Groupe d'État Tianjie.

**Planche 62 : Les espaces délaissés de type B dans la zone des affaires commerciales et culturelles de Taiwan en 2017**



En haut : L'occupation temporaire de la place Alishan et la fermeture définitive de la boutique de la vie esthétique taiwanaise qui sont situées sur des parcelles G8 et B10.  
En bas : Les espaces commerciaux vides situés sur la parcelle B13 à la façade de la rue Dajiang.

Source : Liu Lidán, avril et août 2017.

**Tableau 21 : Les écarts de la proportion entre les des types d'espaces délaissés selon les cas d'étude**

Avancement du projet métropolitain	Le cas d'étude	Écart de la proportion entre les deux types	La proportion des espaces délaissés de type A	La proportion des espaces délaissés de type B	La proportion des espaces occupés par des résidents d'origine / des entreprises locales restés dans le secteur
1	Le secteur de Qianmen Ouest	1,63	45 %	27,5 %	0 %
2	Le secteur de Qianmen Est	1,85	44,8 %	24,2 %	20 %
3	Le secteur central de Lize	6	75 %	12,5 %	0 %
4	Le secteur de la rue Yangmeizhu	11,14	36,8 %	4,6 %	54 %
5	Le secteur central de Shougang	18	90 %	5 %	0 %

Source : Enquêtes sur le terrain entre 2015 et 2020 pour les trois d'étude : le secteur de Qianmen Est, le secteur de Qianmen Ouest et le secteur de la rue Yangmeizhu. En ce qui concerne le secteur central de Lize et le secteur central de Shougang, nous proposons la proportion de 50 % pour les espaces délaissés de type B sur l'ensemble des espaces construits qui est présente dans les deux cas d'étude (le secteur de Qianmen Ouest et le secteur de la rue Yangmeizhu).

**Tableau 22 : Les jeux d'acteurs dans la production d'espaces délaissés à l'échelle métropolitaine**

Acteur central	Acteur dominant	Acteur important	Acteur marginal
La municipalité	Les arrondissements	Les entreprises privées	Les populations locales
	Les entreprises publiques aux niveaux de la municipalité ou des arrondissements		

Enfin, ces cas d'étude nous permettent de comprendre que les acteurs publics au niveau local sont des acteurs dominants dans l'ensemble des étapes de la mise en œuvre des projets métropolitains, en illustrant le rôle dominant central de la municipalité. La participation privée joue parfois un rôle important dans l'accélération des opérations immobilières, comme le souligne la diminution des espaces délaissés de type A. On observe, au contraire, une augmentation du nombre d'espaces délaissés de type B tant dans le cadre de la collaboration commerciale que dans le cadre d'autonomie commerciale entre les entreprises publiques et privées. Les populations locales sont surtout des acteurs marginaux dans la production d'espaces délaissés, car leur participation se limite aux espaces construits et définitivement appropriés, puisque résultant de l'intervention des acteurs publics et privés.



## Conclusion

Le sujet de notre recherche se concentre sur la production d'espaces délaissés au regard de l'avancement des projets métropolitains menés par la municipalité de Pékin. Elle a mis en lumière la complexité des jeux d'acteurs publics et privés. Nous avons essayé de proposer un nouveau cadre, à la fois théorique et empirique, pour l'étude de la transformation des villes chinoises. Nous avons ainsi mis en lumière l'augmentation du rôle de l'État à un échelon local, notamment à celui de la municipalité comme acteur dominant central, dans la fabrication des métropoles internationales en Chine. Par ailleurs, le phénomène général des espaces délaissés à l'échelle métropolitaine de Pékin nous permet de poser la question de la temporalité de la métropolisation pékinoise.

### **L'augmentation du rôle de l'État au niveau local dans la métropolisation en Chine**

La production d'espaces délaissés à l'échelle métropolitaine de Pékin peut s'expliquer par les situations de déphasage entre l'objectif de l'État au niveau local (la municipalité et les arrondissements) et celui des entreprises publiques ou privées, résultant de l'augmentation du rôle de l'État au niveau local dans la métropolisation en Chine. Ces situations se manifestent dans les deux étapes de la mise en œuvre du projet métropolitain, permettant de distinguer les deux principaux types d'espaces délaissés. Cela se traduit, d'une part, par les espaces délaissés de type A dont la situation se place entre l'achèvement du relogement des populations et la réalisation de la construction. D'autre part, il existe également des espaces délaissés de type B dont la situation se place entre l'achèvement de la construction et l'appropriation définitive par leurs occupants. Cela nous permet de comprendre la différence radicale, d'une part, entre les espaces délaissés de type A et les angles morts urbains, et d'autre part entre les espaces délaissés de type B et les « villes fantômes (*guicheng*) » (par exemple, la ville d'Ordos située en Mongolie Intérieure). En effet, les angles morts urbains et les villes fantômes, que ce soit avant ou après l'achèvement de la construction, désignent les situations de déséquilibre entre l'offre et la demande des marchés du foncier et de l'immobilier chinois.

Le secteur de Qianmen Est, notre principal cas d'étude, se veut un exemple des mutations fonctionnelles et paysagères de la métropole pékinoise, qui se retrouvent dans toute la chaîne de la production d'espaces délaissés. Situé au centre de la ville historique, le secteur de Qianmen Est avait été considéré comme un des angles morts urbains de la municipalité de Pékin, en raison du coût d'aménagement plus élevé par rapport aux autres quartiers historiques. Son projet d'aménagement a été mis en place dans le cadre de la stratégie métropolitaine de la municipalité de Pékin, partie intégrante de la protection globale de la ville historique. La société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010) a été missionnée comme unique maître d'ouvrage d'aménagement initial du foncier lié aux opérations immobilières du secteur de Qianmen Est. Il peut exister également la participation privée à la construction et/ ou à la commercialisation du bâtiment qui permettait d'établir une relation de collaboration commerciale entre la société d'État Tianjie et les entreprises privées. Cette relation de coopération publique-privée a été basée, en priorité sur le réseau relationnel au sein duquel la municipalité joue un rôle dominant central et décide de l'avancement du projet.

L'homogénéité des pratiques résidentielles liée à la complexité des situations de propriété des bâtiments du secteur de Qianmen Est a été radicalement transformée au fur et à mesure de la mise en œuvre du projet métropolitain. Il s'est agi avant tout d'effectuer l'aménagement initial du foncier à l'échelle du secteur, en prenant en compte l'installation du réseau de transports et d'infrastructures urbaines. La mise en place de mixité fonctionnelle, basée sur la hiérarchisation de traitements pour des bâtiments existants, a été ainsi mise en évidence par la recomposition morphologique. Avec la création du parc urbain de la rivière Sanli considérée comme une étape importante dans la reprise des travaux de relogement des populations, le mode d'intervention a été progressivement orienté vers la rénovation partielle sur le secteur de Qianmen Est. Cela s'est caractérisé par le maintien du paysage historique lié à l'adaptation au mode de vie moderne, entraînant la complexité de la recomposition spatiale du secteur en termes fonctionnel et paysager. Il s'agissait, d'une part, de prendre en compte l'intégration des populations locales dans le développement urbain du secteur. D'autre part, les propositions partielles de projets

concrets ont été réalisées sur des bâtiments et parcelles vides comme objectif prioritaire.

Le secteur de Qianmen Est se caractérisait par une grande variété d'espaces, illustrant alors la complexité de la fragmentation socio-spatiale au niveau du secteur. Il restait avant tout environ 20 % des espaces occupés par des habitants originaires du secteur pour lesquels les conditions de vie n'ont pas été améliorées. La plupart de ces habitants ne participent pas de manière définitive au projet d'aménagement, car ils restent toujours dans une situation d'attente de solutions de relogement définitif de la part des autorités locales. Par ailleurs, il y a des espaces qui ont été construits et définitivement appropriés, dont l'essentiel est dédié aux résidences de luxe, au parc public de la rivière Sanli, ainsi qu'aux lieux de consommation culturelle. Cela permet d'y concentrer des entreprises de l'industrie culturelle et créative et des futurs habitants, principalement de classes aisées ou touristes nationaux et internationaux. Néanmoins, la majorité du secteur a été constituée de deux types d'espaces délaissés, avec parfois une occupation précaire des populations locales ou immigrées. Ils désignent les situations de déphasage entre l'objectif de l'État au niveau local et celui des entreprises publiques ou privées.

D'une part, il s'agit de bâtiments ou parcelles vides dont la situation se place entre l'achèvement du relogement des populations et la réalisation de la construction. Ces espaces correspondent à ceux délaissés de type A, occupant 44,8 % de la surface construite totale du secteur. Ces bâtiments ou parcelles vides sont, en effet, sélectionnés pour mettre en œuvre des opérations immobilières, dans la mesure où la préoccupation majeure est de respecter les principes d'aménagement de la structure spatiale du secteur de Qianmen Est, tout en étant rentable pour les investissements publics ou privés. D'autre part, on observe qu'il y a des espaces réhabilités ou rénovés vides dont la situation se place entre l'achèvement de la construction et l'appropriation définitive par leurs occupants (locaux neufs ou rénovés vides, espaces publics désertés). Ils sont catégorisés en tant qu'espaces délaissés de type B, représentant sur 24,2 % de la surface construite totale du secteur. En effet, des entreprises ou futurs habitants ne peuvent s'installer qu'en fonction de la priorité des activités fonctionnelles prévues dans le secteur de Qianmen Est, tout en s'assurant de la rentabilité des investissements publics ou privés.



## **L'échelle et la temporalité de la métropolisation pékinoise**

Nous avons fait le constat que les espaces délaissés constituent un phénomène général à l'échelle métropolitaine. Cela nous a permis de poser la problématique centrale de la temporalité de la métropolisation pékinoise. Elle peut être expliquée par la production de deux types d'espaces délaissés, combinée avec la complexité des jeux d'acteurs publics et privés, généralisée dans les projets métropolitains de Pékin. Quatre situations de déphasage entre l'objectif de l'État au niveau local (la municipalité et l'arrondissement) et celui des entreprises publiques ou privées, peuvent être distinguées en fonction des relations entre les acteurs publics et privés.

Cela peut se traduire par la domination publique dans l'ensemble des étapes de la mise en œuvre de projets métropolitains, mettant en évidence la relation de coopération publique entre l'État au niveau local et les entreprises publiques aux niveaux de la municipalité ou des arrondissements. Cette coopération publique s'inscrit avant tout dans un cadre administratif hiérarchisé entre acteurs publics au niveau local, au sein duquel la municipalité joue un rôle central dominant. Il peut également exister une participation privée à l'étape d'opérations immobilières dans le cadre de collaboration ou d'autonomie commerciales entre les entreprises publiques et privées, soulignant la municipalité comme l'acteur dominant central qui décide de l'avancement du projet. Nous avons introduit quatre exemples complémentaires qui correspondent aux quatre situations de déphasage entre l'objectif de l'État au niveau local et celui des entreprises publiques ou privées.

Le projet d'aménagement du secteur des affaires financières de Lize de Pékin a fait partie intégrante du système de construction du Centre financier mondial de Pékin, considéré comme une opportunité de développement pour des arrondissements au sud de la municipalité de Pékin. Avec la coopération publique entre le gouvernement de l'arrondissement de Fengtai et la société d'État Lize, l'essentiel des travaux du relogement des populations ont été réalisés sur l'ensemble du secteur central de Lize. Cela a également permis d'installer des infrastructures urbaines et de réseaux de transport, avec l'objectif d'améliorer la qualité de l'environnement urbain du secteur. Cependant, il est resté de nombreuses parcelles vides dont la situation se place entre l'achèvement du relogement des

populations et la réalisation de la construction, correspondant aux espaces délaissés de type A. L'accélération de la construction a été réalisée dans le cadre de la coopération public-privé, ce qui pose cependant la question de l'appropriation définitive des bâtiments construits en raison de l'intervention publique.

Le projet de déplacement et d'amélioration de l'usine sidérurgique de Shougang s'est effectué dans le cadre stratégique du développement intégré de la région métropolitaine Pékin-Tianjin-Hebei, inscrivant dans la stratégie de développement de l'arrondissement de Shijingshan. Grâce à la coopération publique entre la municipalité de Pékin et le Groupe d'État Shougang, des sites de production industrielle ont été définitivement fermés à l'échelle de la municipalité. Néanmoins, la quasi-totalité du foncier à l'échelle du secteur central de Shougang a été constitué de bâtiments ou de parcelles vides dont la situation se place entre l'achèvement du relogement des populations et la réalisation de la construction. Ces espaces correspondaient à ceux délaissés de type A. L'essentiel du secteur central de Shougang, consacré aux parcs publics avec quelques lieux d'exposition culturelle, pose également la question de l'appropriation définitive de ses espaces construits.

Le projet de conservation et de réhabilitation du secteur de la rue Yangmeizhu a été considéré comme l'une des premières expérimentations de protection de la ville historique de Pékin, avec l'objectif de création de l'identité culturelle de la métropole pékinoise. Grâce aux solutions de relogement proposées par les autorités locales, 46 % de la population initiale ont définitivement déménagés en banlieue ou en périphérie de la municipalité de Pékin. Les opérations immobilières ont été effectuées dans le cadre de collaboration commerciale entre la société d'État Dashilar et les entreprises privées qui a été basée, en priorité, sur un réseau relationnel. Pour le moment, il s'agit encore que d'une occupation temporaire qui permet d'utiliser des espaces délaissés de manière gratuite, ce qui pose le problème de la rentabilité des investissements d'aménagement initial du foncier et d'opérations immobilières.

Le projet d'aménagement du secteur de Qianmen Ouest s'est inscrit dans la stratégie de construction du système de l'axe central de la métropole internationale de Pékin, en tant que l'un des premières expérimentations de protection de la ville historique de Pékin. Cela s'est caractérisé par le relogement définitif de l'ensemble des populations permettant d'appliquer

ensuite le mode de rénovation radicale, mis en œuvre grâce à des investissements publics au niveau de la municipalité. Les opérations immobilières ont été finalement réalisées en toute indépendance dans le cadre d'autonomie commerciale entre la société d'État Tianjie et la société Soho Chine. Cependant, les espaces délaissés de type A ont été présents dans la moitié du foncier à l'échelle du secteur de Qianmen Ouest. Il y avait en même temps de nombreux espaces réhabilités ou rénovés vides (locaux neufs ou rénovés vides, espaces publics désertés), qui ont été catégorisés en tant qu'espaces délaissés de type B.

### **Vers le nouveau modèle du partenariat public-privé ?**

L'État au niveau local et les entreprises publiques aux niveaux de la municipalité ou des arrondissements sont considérées comme acteurs dominants dans la mise en œuvre des projets métropolitains, avec la participation des entreprises privées qui jouent parfois le rôle important. Les populations locales sont surtout des acteurs marginaux, car elles ne participent pas de façon importante dans les mutations de la métropole en termes fonctionnel et paysager. Cela pose la question suivante : Quels futurs possibles pour la métropolisation pékinoise face à la complexité des jeux d'acteurs en lien avec la typologie d'espaces délaissés ? Il nous semble important d'envisager un nouveau modèle du partenariat public-privé. À la différence du modèle de partenariat public-privé qui a été établi entre un arrondissement et une entreprise privée pour le développement immobilier local, le nouveau modèle du partenariat public-privé se caractériserait par l'augmentation du rôle de l'État au niveau local dans le cadre stratégique de la métropolisation en Chine.

L'objectif serait avant tout de placer au centre la municipalité dans la fabrication des métropoles internationales en Chine, avec un renfort des arrondissements et des entreprises publiques aux niveaux de la municipalité ou des arrondissements. Cela s'inscrirait dans le cadre du renforcement de la relation de coopération publique, entre l'État au niveau local et les entreprises publiques aux niveaux de la municipalité ou des arrondissements. La municipalité resterait décisive dans la détermination des objectifs et des modes d'intervention, en vue de la mise en place de la stratégie métropolitaine à l'échelle de la municipalité. Les arrondissements et les entreprises aux niveaux de la municipalité ou des

arrondissements seraient considérés comme acteurs dominants de la mise en œuvre du projet métropolitain, illustrant ainsi une relation de coopération publique.

Ainsi, l'indépendance du rôle des entreprises publiques aux niveaux de la municipalité ou des arrondissements jouerait en rôle majeure dans les étapes de la mise en œuvre de projets métropolitains. En effet, ces entreprises publiques ne seraient plus considérées comme l'intermédiaire entre l'arrondissement et l'entreprise privée, mais deviendraient le maître d'ouvrage principal du projet métropolitain. L'objectif de ces entreprises publiques serait double. Il y aurait d'une part, la volonté de fabriquer l'image d'une métropole internationale, et, d'autre part, de valoriser les biens fonciers ou immobiliers de l'État aux niveaux central et local. Il s'agirait de mettre en place les objectifs et les modes d'intervention de l'État au niveau local, en établissant un lien avec les entreprises privées dans le cadre de la coopération ou de l'autonomie commerciales.



## Annexes

### Questionnaires<sup>403</sup>

Bonjour. Je m'appelle Liu Lidan. Je vous remercie pour votre participation dans cet entretien réalisé dans le cadre d'un doctorat de géographie, à l'université Paris 1 Panthéon-Sorbonne. L'objectif est de connaître les mutations temporelles du secteur de Qianmen Est et les processus de la production de ses espaces délaissés. Le résultat de ce entretien sera utilisé pour la recherche, on ne fait pas des analyses commerciales sur un cas particulier, ni les objectifs commerciaux, vos réponses seront strictement confidentielles.

#### **1, Les informations générales**

##### Concernant la personne interviewée

- ♦ Votre âge :
- ♦ Votre sexe :
- ♦ Votre métier :
- ♦ Votre niveau de formation :
- ♦ Votre revenu mensuel et les revenus de votre foyer :

##### Concernant le bâtiment de location ou de propriété

- ♦ Adresse du bâtiment ou de la maison à cour carrée: où se trouve ?
- ♦ La localisation du bâtiment au niveau de la maison à cour carrée :
- ♦ Le nombre du bâtiment :
- ♦ La surface construite totale du bâtiment :
- ♦ La situation de la propriété du bâtiment :
  - Si c'est la propriété privée, il y avait une succession ou une dévolution aux autres membres familiaux ?
  - Si c'est la propriété publique, combien ça coûte le loyer mensuel ?
- ♦ Le nom de locataire enregistré ou de propriétaire actuel :
- ♦ L'enseignement du *hukou* du bâtiment : Combien de personnes enregistrées et quel rapport avec le locataire enregistré ou le propriétaire actuel ?
- ♦ Le nombre de résidents actuels et quel rapport avec le locataire enregistré ou le propriétaire actuel ?
- ♦ Quand vous y habitez et pour une durée de combien d'années ?
- ♦ Est-ce que vous y habitez toujours ou vous avez déménagé le bâtiment ou changé autrefois l'adresse d'habitation à l'échelle du secteur ?
- ♦ Vos coordonnées :
- ♦ Vous pourriez proposer des personnes interviewées que vous le/ la connaissez bien pour réaliser un nouveau entretien ?
- ♦ La carte mentale du secteur ?

---

<sup>403</sup> Ces questionnaires ont été utilisées pour les entretiens qualitatifs menés, au cours d'enquêtes de terrain réalisées en 2017, auprès des habitants du secteur de Qianmen Est, incluant 11 ménages restés dans des cours complètement privées, 14 ménages restés dans des cours mixtes publiques et 1 ménage relogé depuis 2012 dans le parc résidentiel *Hongshan jiyuan*.

- ♦ Le plan et/ou la photo du bâtiment ou de la maison à cour carrée concernés ?

## **2, L'image du secteur**

- ♦ Est-ce que vous savez le périmètre d'aménagement du secteur de Qianmen Est ? D'après vous, le secteur de Qianmen Est est-il différent par rapport au quartier de Qianmen ?
- ♦ Quand on parle du secteur de Qianmen Est, comment vous le percevez dans un premier temps ? Qu'est ce que ce secteur symbolise pour vous ? Comment vous décrivez ce secteur ? Il y a une différence avant et après son projet d'aménagement ?
- ♦ Est-ce vous pourriez dessiner une carte mentale du secteur de Qianmen Est et indiquez où vous habitez ? Est-ce qu'il y avait des modifications avant et après le projet d'aménagement ? Si oui, pourriez-vous les marquer sur votre carte mentale ?
- ♦ Quel est votre trajet domicile-travail ? Vous prendrez quel moyen du transport ? Et ça fait combien du temps pour y aller ?
- ♦ Vous imaginez ce trajet, pourriez vous décrire, à travers de votre trajet, ce que vous avez vu et ce que vous avez entendu ? ainsi que des points de repères très importants pour vous ou pour des passagers ? Est-ce qu'il y avait des modifications avant et après le projet d'aménagement ?
- ♦ Maintenant vous pourriez me dire la spécificité qui vous semble la plus important pour le secteur ?
- ♦ Est-ce qu'il y a certain lieu dans ce secteur où vous auriez des expériences de sensation ou du sentiment particulier ? Le sentiment de la joie, du bonheur ou de la tristesse ou de la nostalgie ? Si oui, vous pourriez indiquer sur la carte mentale du secteur ou décrivez-vous ce lieu et votre expérience ?

## **3, Les mutations temporelles du secteur : avant et après le projet d'aménagement**

### Concernant le paysage urbain, la structure architecturale, et l'environnement public

- ♦ Quel était les caractères du paysage urbain avant des années 1990 aux niveaux du secteur, de la rue ou la ruelle et de la maison à cour carrée où vous habitez ?
- ♦ Quel était les caractères du paysage urbain entre les années 1990 et 2005 aux niveaux du secteur, de la rue ou la ruelle et de la maison à cour carrée où vous habitez ? Est-ce qu'il y avait des changements par rapport à ceux avant des années 1990 ?
- ♦ Est-ce que vous avez aperçu des brutales mutations du paysage urbain après 2005 à l'échelle du secteur ? Si oui, à quel moment ? Et qu'est ce qui s'est passé ? Comment vous percevez ces mutations ? Quels sont des impacts pour votre vie et pour votre travail ?

### Concernant le réseau de transport et la circulation urbaine au niveau du secteur

- ♦ Vous prenez régulièrement combien du temps pour un trajet d'aller ?
- ♦ Vous choisissez régulièrement quel moyen de transport ?
- ♦ L'accessibilité du secteur vous satisfait ?
- ♦ Si vous prenez le transport en commun, quels sont insatisfaisants d'après vous ?

- ♦ Si vous prenez le transport privé, quels sont insatisfaisants d'après vous ?
- ♦ Qu'en pensez-vous sur l'installation du réseau de transports et du système de la circulation urbaine du secteur réalisée en 2006 ? Est-ce qu'il y avait des effets sur la continuité du paysage historique du secteur ?
- ♦ Avec l'amélioration du réseau de transport, les locaux commerciaux ne sont pas ouverts comme prévu et pourquoi ? Qu'en pensez-vous sur ce phénomène ?
- ♦ D'après vous, est ce qu'il existe des problèmes de la circulation urbaine à l'échelle du secteur ?
- ♦ Est-ce que vous avez des propositions pour améliorer ces problèmes ?

#### Votre participation au projet d'aménagement du secteur à partir de 2005

- ♦ Est-ce qu'il y avait une enquête publique de la participation au projet d'aménagement du secteur à partir de 2005 ? Est-ce que vous l'avez vu ou vous l'avez su ?
- ♦ Est-ce que vous avez su qu'il y a eu quatre zones opérationnelles au niveau du secteur de Qianmen Est : Zones A, B, C et D ? Et vous habitez dans quelle zone ? Est ce qu'elle est différente en terme fonctionnel et paysager par rapport aux autres zones opérationnelles ?
- ♦ Qu'est ce qui signifie le démarrage du projet d'aménagement du secteur pour vous et pour votre famille ? Qu'est ce que vous avez vécu au fur et à mesure de l'avancement du projet ?
- ♦ Qu'en pensez-vous sur ce projet d'aménagement démarré à partir de 2005 ?
- ♦ Est-ce que vous avez connu des informations concernant ce projet d'aménagement et de quelle manière ?
- ♦ Quelles sont des informations manquantes ce que vous attendez à connaître ?
- ♦ Est-ce que vous ou votre famille ont participé à la réalisation du projet, par exemple, le relogement définitif des populations ? Si oui, qu'est ce qui s'est passé ? Si non, pourquoi vous n'avez pas participez à la mise en œuvre du projet ?
- ♦ Est-ce que vous attendez la proposition de relogement définitif et acceptez à déménager aux autres arrondissements de la municipalité de Pékin ? Si oui, à quelle moment où vous auriez cette idée ? Et pourquoi vous ne déménagez pas encore ? Si non, pourquoi vous désirez y rester ?

#### **4, Les processus de la production d'espaces délaissés et la perspective du secteur**

- ♦ Est-ce que vous avez aperçu des espaces délaissés (des bâtiments ou parcelles vides et/ou des espaces réhabilités ou rénovés vides) à l'échelle du secteur ?
- ♦ Qu'est ce que vous avez vu ou vous avez entendu sur ces espaces délaissés ? Quand vous avez observé ces situations d'espace ?
- ♦ Qu'en pensez-vous de ces espaces délaissés ? par exemple, des locaux commerciaux vides sur la façade de la rue de Xixionglong ? Ou il reste de nombreux bâtiments vides dont la situation se place entre l'achèvement du relogement des populations et la réalisation de la construction ? D'après vous, est-ce qu'il y a une différence entre ces deux situations d'espace ?
- ♦ Pourquoi ces espaces sont-ils délaissés ?



- ♦ Ces espaces délaissés ont leur effet pour votre vie quotidienne ou pour votre communication sociale ?
- ♦ Est-ce que vous avez remarqué qu'il y a des espaces construits et définitivement appropriés, comprenant ceux après une première tentative vaine ? Par exemple, le parc urbain de la rivière Sanli ? Ou les espaces réhabilités ou rénovés sur la rue Xidamochang ? Qu'en pensez-vous de ces espaces ?
- ♦ Est-ce que vous avez des propositions sur l'avenir des espaces délaissés ?
- ♦ Est-ce que vous avez des préoccupations sur la perspective du secteur ? Qu'ce que signifie pour vous et pour votre famille ?
- ♦ Quels sont vos attentes sur le projet d'aménagement du secteur ?
- ♦ Qu'en pensez-vous de populations futures de ce secteur ? Vous voulez participer au développement du secteur ?

### **5, La pratique spatiale et la vie quotidienne**

- ♦ Vous pourriez décrire la journée régulière de votre vie quotidienne ? Est-ce qu'il est différent entre les jours du travail et le weekend ?
- ♦ Vous pourriez me parler de l'usage d'espaces du matin au soir, aux niveaux du bâtiment, de la cour, de la ruelle et du secteur ?
- ♦ Vous pourriez se localiser votre pratique spatiale sur la carte ?
- ♦ Est-ce qu'il y avait de changement(s) dans votre usage d'espaces durant des années ? Si oui, à quel moment ? Par exemple, avant 1990 ? entre 1990 et 2005 ? ou après 2005 ? Vous pourriez indiquer ce(s) changement(s) en termes de la pratique spatiale sur la carte ?
- ♦ Pourquoi il y avait ce(s) changement(s) ?
- ♦ Est-ce que cette pratique spatiale vous satisfait ? Quelles sont respectivement vos satisfactions et vos insatisfactions en termes de l'utilisation d'espace ?
- ♦ Est-ce que vous avez des difficultés rencontrées dans votre usage d'espaces ? Vous avez trouvé des solutions possibles et Comment faire ? Si non, quelles sont des contraintes pour répondre à ces difficultés ?
- ♦ Est-ce que votre bâtiment a été réhabilité ou rénové pendant des années ? Si non, pourquoi ? Si oui, dans quelle année et pour quel motif ? Et combien ça coûtait ces travaux et financés par qui ?

### **6, Les rapports sociaux et la vie sociale**

- ♦ Est-ce que vous pensez que le secteur de Qianmen Est peut être considéré comme un quartier de solidarité ? Si oui, est-ce qu'il y avait de(s) changement(s) de cette solidarité pendant des années ? Par exemple, avant 1990 ? entre 1990 et 2005 ? ou après 2005 ?
- ♦ Comment vous avez compris la solidarité de communauté résidentielle ? Est-ce qu'il y a un lien avec votre vie quotidienne ?
- ♦ Qu'en pensez-vous les rapports sociaux entre des résidents locaux du secteur ? Est-ce qu'il y avait de(s) changement(s) en termes de rapports sociaux au fur et à mesure de l'avancement du projet d'aménagement ? Si oui, le(s)quel(s) ?
- ♦ Est-ce que vous avez créé un réseau de la communication sociale avec des

résidents locaux à l'échelle du secteur ? Si oui, Où ils habitent ?

- ♦ Comment vous vous avez bien connu? La fréquentation de votre rencontre ? Vous vous se sont rencontré où et comment s'est passé ?
- ♦ Est-ce que cette relation est-elle maintenue aujourd'hui ? Si non, pourquoi ?
- ♦ Est qu'il y a des effets du projet d'aménagement du secteur sur votre relation de la communication sociale ?

## 调查问卷<sup>404</sup>

您好，我是刘丽丹，目前是巴黎一大地理系的一名博士在读生。感谢您参与此次开放式访谈并回答相关问题。此访谈成果仅用于学术研究，您的回答将被严格保密，不会涉及任何相关的个人隐私。

### 1, 基本信息

#### 关于被访者

- ◆ 被访者年龄：
- ◆ 被访者性别：
- ◆ 被访者职业：
- ◆ 被访者文化程度：
- ◆ 被访者家庭收入：

#### 关于租赁或者产权房屋

- ◆ 被访者房屋所在地址：
- ◆ 被访者居住房屋位置：
- ◆ 被访者房屋间数：
- ◆ 被访者房屋总建筑面积：
- ◆ 被访者房屋产别：
- ◆ 如果是私产，是否析产？
- ◆ 如果是公产，房租是多少？
- ◆ 被访者房屋产权人/承租人？
- ◆ 被访者房屋所在地址户口：在册几人？分别与产权人/承租人的关系是？
- ◆ 被访者房屋实际居住几人？分别与产权人/承租人的关系是？
- ◆ 居住在此的时间：起于哪年？共多少年？
- ◆ 是否一直居住在这个地址和房屋？是否是平移或者中间更改过地址以及所住房屋？
- ◆ 被访者联系方式：
- ◆ 推荐其他住户参与访谈？
- ◆ 地区意象图？
- ◆ 院落或者房屋的平面图、照片？

### 2, 地区意象

- ◆ 您是否知道前门东区的规划范围？在您看来，前门东区是否与前门地区有区别？
- ◆ 当提到前门东区您首先想到什么？前门东区对您而言象征着什么？您如何描述前门东区？规划项目前、后是否有区别？
- ◆ 请您快速地画出“前门东区”的地图并指出您居住的位置。项目前、后是否有区别？可以标出来有什么区别吗？
- ◆ 请您说出平时从家到工作单位的路线？您使用什么交通方式？大概需要多

---

<sup>404</sup> 开放式问题被用于前门东区居民访谈，涉及 11 个私房整院留住户，14 个公私混合院留住户以及 1 个已搬迁至弘善家园的已腾退户。

长时间到达？

- ◆ 想象您正在走这条路线，按顺序描述您将沿路看到的、听到的和闻到的东西，包括那些对您或者过路者而言非常重要的地标？项目前、后是否有区别？
- ◆ 现在可以请您告诉我，前门东区最有特色的元素是什么？它们可大可小，就是那些对您而言最容易辨认和记忆的东西。
- ◆ 在您过往的经历中，前门东区是否有什么地方对您而言有特别的情感体验？高兴的或者悲伤的？如果有，请您在图上标明，并描述一下这个地方以及您在那里的体验。

### 3, 地区的阶段变化：规划项目前、后

#### 地区面貌、建筑格局、周边环境

- ◆ 可以请您回忆一下 1990 年以前，这个地区、您所在的这条胡同以及您住的这个院子的城市景观有什么特点吗？
- ◆ 可以请您回忆一下 1990 年以后到 2005 年拆迁改造开始之前，这个地区、您所在的这条胡同以及您住的这个院子的城市景观有什么特点吗？与 1990 年以前相比有什么改变吗？
- ◆ 您是否感受到从 2005 年至今，这个地区发生了很大的变化？如果是，是什么时候？发生了什么？您如何感受这些变化？这种变化给您的生活和工作造成了哪些影响？

#### 地区的交通网络与城市通行

- ◆ 您平时出门的单程路途时间大概是？
- ◆ 您平时选择出门的交通方式是？
- ◆ 您对前门东区的交通可达性是否满意？
- ◆ 如果您乘坐公交，请问您对前门东区的公共交通哪些方面不满意？
- ◆ 如果您开车，请问您对前门东区的交通哪些方面不满意？
- ◆ 前门东区主要的道路系统在 2006 年有了整体的扩宽，请问您对这个规划的实施有什么看法吗？您是否觉得对于历史风貌的延续有些影响？
- ◆ 随着道路系统的拓宽，两侧的商业单体并没有按照预期开放，为什么？对于这个现象，您有什么看法？
- ◆ 对于现在前门东区的胡同地区内部的通行，您觉得还有什么问题？
- ◆ 您有哪些好的建议可以用于改善胡同地区的内部通行问题？

#### 自 2005 年以来，个人（家庭）参与规划项目

- ◆ 从 2005 年至今，前门东区规划项目是否有过公众调查参与？您是否了解或者看过？
- ◆ 您是否知道前门东区被分成 A、B、C、D 四个操作区？您住在哪个操作区？您觉得这个区在功能和景观上面和其他的操作区有什么不同？
- ◆ 前门东区规划项目的启动对于您和您的家庭而言，意味着什么？随着项目的进行，您都经历了什么？
- ◆ 您怎么看待自 2005 年以来启动的规划项目？
- ◆ 关于规划项目的信息您是否有所了解？通过何种方式了解？
- ◆ 还有哪些缺失的信息是您想了解的？
- ◆ 您个人或者您的家庭是否有参与项目的实施？比如人口腾退？如果有的话，

描述一下发生了什么？没有的话，为什么您没有参与项目实施？

- ◆ 您是否在等待腾退的建议并接受搬到北京市的其他区？如果是，什么时候有的这个想法？为什么没搬走呢？如果不是，为什么您想留下来？

#### 4, 地区闲置空间产生的过程以及地区的未来

- ◆ 请问您是否注意到了地区范围内有闲置的空间（空房、空地，以及更新或修缮后的空房）？
- ◆ 关于这些闲置空间，您看到或者听到都发生了什么？从什么时候您开始观察到这些闲置的空间呢？
- ◆ 您如何看待这些闲置的空间？比如西兴隆街临街的商铺吗？或者那些大量的人口腾退后但未实施建设的空房？您觉得这两种空间的状况有什么不同？
- ◆ 为什么这些空间会被闲置？
- ◆ 它们对您的日常生活和社会交往造成了什么影响呢？
- ◆ 您是否注意到了已经建成并被确定使用的空间，其中包括闲置了一段时间又用起来的空房？比如三里河城市公园，比如西打磨厂已修缮或者更新的空间？您怎么看这些空间？
- ◆ 对于闲置空间的未来，您有什么建议？
- ◆ 对于地区的前景，您是否担心？这对于您和您的家庭意味着什么？
- ◆ 您对地区的规划项目有什么期待？
- ◆ 您怎么看这个地区未来的人群？您愿意参与这个地区的开发吗？

#### 5, 关于居民的个人/家庭的日常生活与空间使用

- ◆ 您现在平时一天的生活是什么样的呢？工作日和周末有什么区别吗？
- ◆ 从早上到晚上是如何使用空间的？（从房屋、院落到胡同再到地区）
- ◆ 可以请您在图纸上简要地画出使用空间的路线以及停留的位置吗？
- ◆ 这样的日常生活和空间使用从您住在这里之后有什么大的变化吗？如果有，比如从什么时间开始有哪些变化呢？1990年之前？1990年到2005年之间？2005年以后？您可以在图上指出空间的使用变化吗？
- ◆ 为什么会有这些变化？
- ◆ 您对目前的空间使用是否满意呢？满意的地方和不满意的地方都分别是什么？
- ◆ 您在使用空间的过程中遇到过哪些困难呢？您是否找到了相应的解决方式？怎么解决的？哪些无法解决呢？
- ◆ 这些年来，您的房屋是否修缮或者更新过？如果没有，为什么？如果有，是什么时候并且因为什么原因？工程花费是多少？谁来出资修缮？

#### 6, 关于居民的个人/家庭的社交生活和人际交往关系以及社区团结

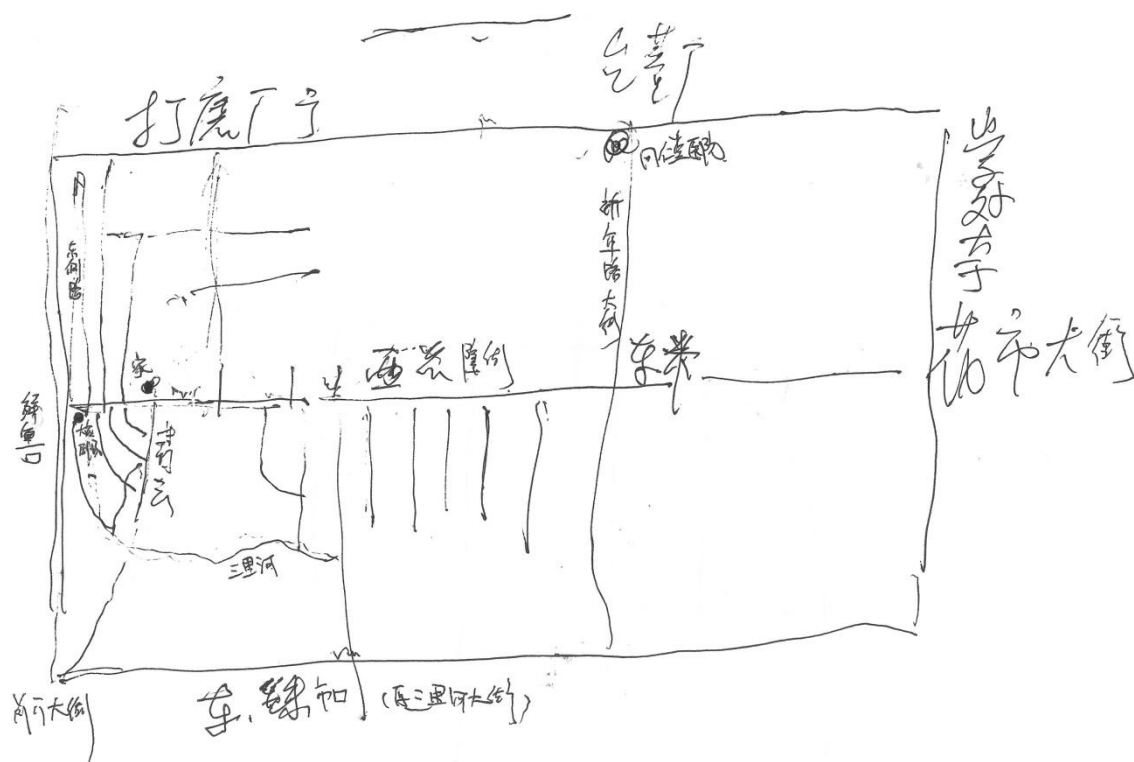
- ◆ 您觉得前门东区是否可以被看作是一个团结的社区呢？如果是，这个团结在这些年有发生变化吗？比如1990年以前？比如1990和2005年之间？比如2005年之后？
- ◆ 您如何理解社区的团结呢？您觉得它和您的日常生活之间是否有联系呢？
- ◆ 您觉得居民之间普遍的社会关系是怎样的？这种社会关系随着项目的进展

是否发生了变化？如果是的话，有什么变化呢？

- ◆ 您是否在地区内与其他居民与建立了社交网络？如果是的话，他们住在什么地方？
- ◆ 你们是怎么熟悉的？来往的频率如何？在哪里见面？都发生什么？
- ◆ 至今是否仍然保持着来往的关系？如果否的话，为什么？
- ◆ 地区的规划项目对您的社交关系是否有影响？

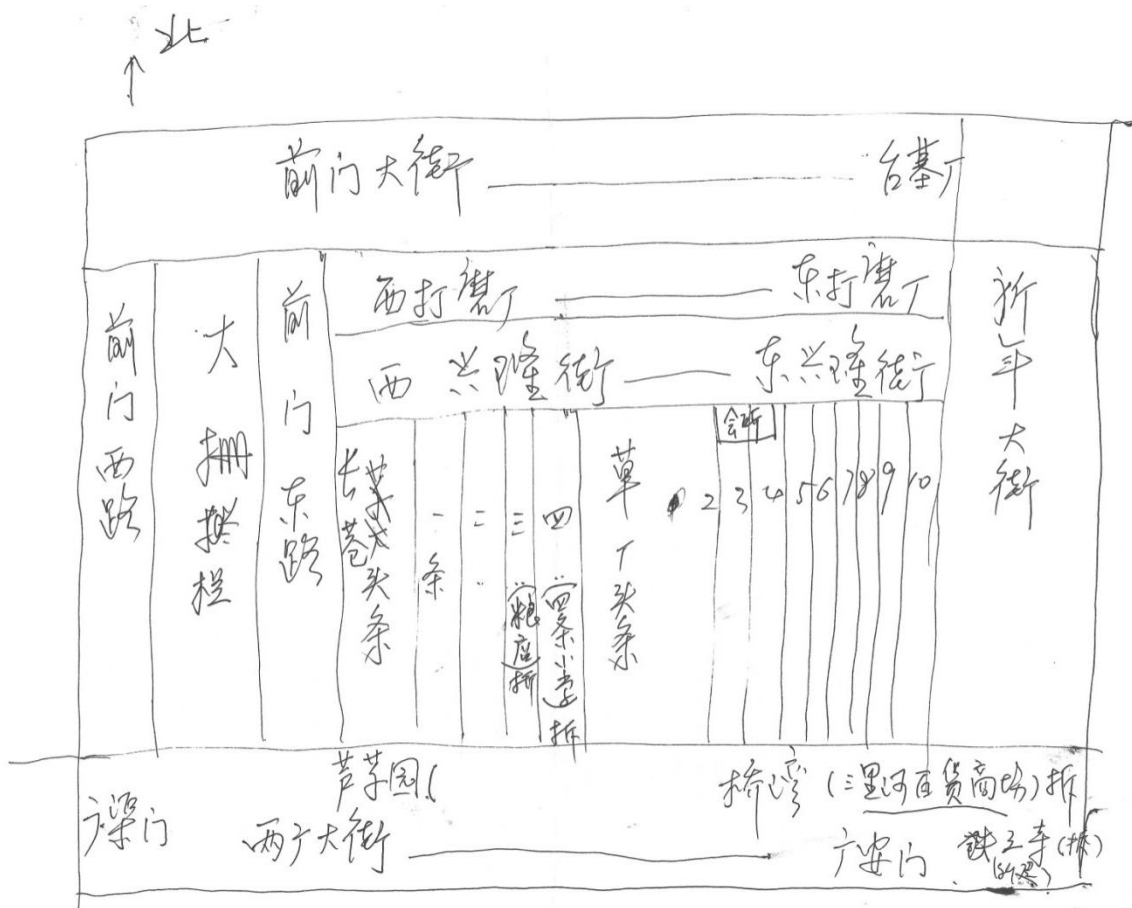


Carte mentale 2 : un ménage resté dans la cours complètement privée qui est située sur la rue Xixinglong du secteur de Qianmen Est





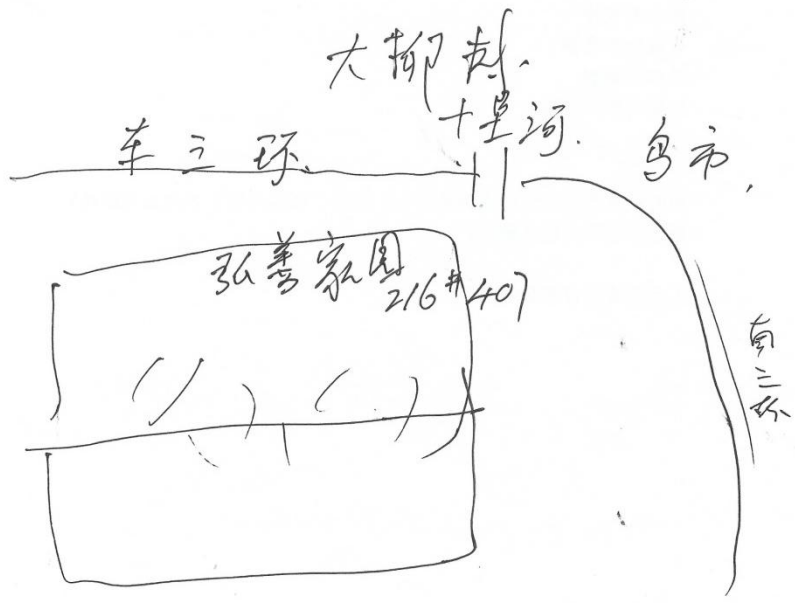
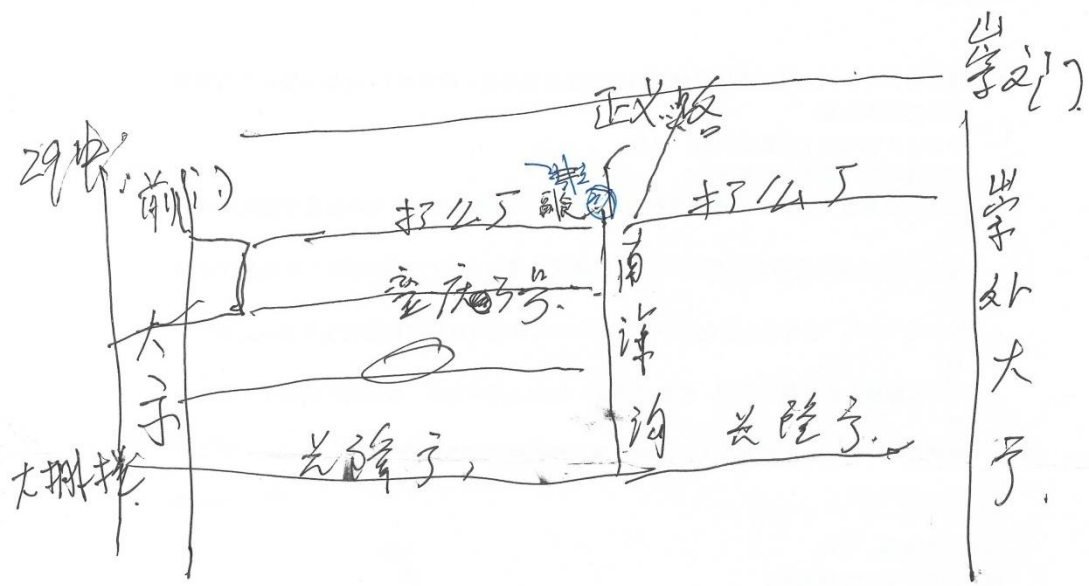
**Carte mentale 3 : un ménage resté dans la cours complètement privée qui est située sur la ruelle Qunzhi du secteur de Qianmen Est**



Carte mentale 4 : un ménage déménagé depuis 2014 dans la cours mixte publique qui est située sur la ruelle Beilucaoyuan du secteur de Qianmen Est



**Carte mentale 5 : un ménage relogé depuis 2012 dans le parc résidentiel  
Hongshan jiayuan qui est situé au 3<sup>e</sup> périphérique de Pékin**



## Sources et références bibliographiques

### Bibliographie

- ABRAMSON Daniel Benjamin, 2007, « The aesthetics of city-scale preservation policy in Beijing », *Planning perspectives*, vol. 22, n° 2, p. 129-166.
- ARVANITIS Rigas, MIÈGE Pierre, ZHAO Wei, 2003, « Regard (s) sur l'émergence d'une économie de marché en Chine », *Perspectives chinoises*, n° 77, p. 53-65.
- Beijing qingnianbao [Beijing Youth Daily], « Qianmen xian “huangjin caidi” » [Légumes cultivés sur les terrains d'or du secteur de Qianmen], publié le 01 novembre 2017 sur le site, <https://weibo.com/ttarticle/p/show?id=2309351002464169205128780805>, consulté le 27/01/2021.
- Beijing wanbao [Beijing Evening News], « Beijing shoujie shequ linlijie kaimu » [Ouverture de la première session du festival de communauté résidentielle de Pékin], affichée le 26 octobre 2019 sur le site : <https://www.takefoto.cn/viewnews-1939502.html>, consulté le 31/01/2021.
- Beijingjuan bianweihui [Beijing compilation commission], 2011, *Dangdai Zhongguo chengshi fazhan congshu : Beijing* [Contemporary China urban development series : Beijing], Dangdai zhongguo chubanshe [Contemporary China Publishing House], p. 108.
- Beijingshi shehui kexueyuan [Académie municipale des sciences sociales de Pékin], 2005, *Beijing chengqu jiaoluo diaocha* [Investigation of urban corners in Beijing], Shehui kexue wenxian chubanshe [Social sciences academic press (China)], p. 3-9.
- BERNAT Riera, CHEN Yao, 2018, « Dushi zayuan—Caochang henghutong sihaoyuan » [Urban cluttered quads—n° 4, Heng hutong, Beijing], *Chengshi huanjing sheji* [Urban Environment Design], n° 116, p. 134-140.
- BJORKLUND. E. M, 1986, « The Danwei: socio-spatial characteristics of work units in China's urban society », *Economic Geography*, vol. 62, n° 1, p. 19-29.
- BO Hongtao, 2018, « Mianxiang cunliang shidai de dongtai gengxin—Beijing Shougang de chengshi gengxin shijian » [Dynamic regeneration for the stock age: the practice of Beijing Shougang's urban regeneration], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning

Review], n° 28, p. 34-38.

CAI Jinshui, 2010, « Wo jingli de Beijingshi weijiufang gaizao » [Rénovation des maisons anciennes et dégradées de Pékin], *Dangdai Beijing yanjiu* [Étude sur le Pékin contemporain], n° 2, p. 37-43.

CAO Yuejin, LIU Hong, 2003, « Beijing shiqu zhongdian quyu guihua yanjiu baogao » [Report on planning research into key areas in Beijing proper], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 4, p. 34-38.

CHAI Yanwei, CHEN Lingji, ZHANG Chun, 2007, « Danwei zhidu bianqian: toushi zhongguo chengshi zhuanxing de zhongyao shijiao » [Transformation of danwei system: an angle of view on city changes in China], *Shijie dili yanjiu* [World Regional Studies], vol. 16, n° 4, p. 60-69.

CHAN Kam Wing, 1992, « Economic growth strategy and urbanization policies in China, 1949-1982 », *International Journal of Urban and Regional Research*, vol.16, n° 2, p. 275-305.

CHEN Bochong, HAO Shouyi, YANG Xingxian, 2004, « Zhongguo chengshihua kuaisu fazhan de dongli jizhi » [The dynamic mechanism of the rapid development of urbanization in China], *Dili xuebao* [Acta Geographica Sinica], vol. 59, n° 6, p. 1068-1075.

CHEN Yang, LI Xun, XU Xueqiang, 2007, « Gaige kaifang yilai zhongguo chengshihua de shikong yanbian jiqi yingxiang yinsu fenxi » [Spatial evolution and its affecting factors of urbanization in china after reforming and open-up], *Dili kexue* [Scientia Geographica Sinica], vol. 27, n° 2, p. 142-148.

CHENG Zhendong, 1996, « Jiaqiang jichu sheshi jianshe, nuli gaibian jiucheng fengmao—Beijingshi chongwenqu chengshi jianshe de xianzhuang he weilai » [Aujourd'hui et l'avenir du développement urbain de l'arrondissement de Chongwen], *Beijing fangdichan* [Beijing Real Estate Development], n° 6, p. 35-36.

CUI Gonghao, MA Runchao, 1999, « Zhongguo zixia ershang chengshihua de fazhan jiqi jizhi » [Urbanization from below in china: its development and mechanisms], *Dili xuebao* [Acta Geographica Sinica], vol. 54, n° 2, p. 12-21.

CUI Jingyuan, WANG Ying, 2007, « Qianmen diqu huiguan lishi yu xianzhuang » [The history and today of the halls in Qianmen area], *Jianzhu chuanguo* [ArchiCreation], n° 12, p. 74-76.

- Dashilar kuajie zhongxin [Plateforme de Dashilar], 2015, « Dashilar linghangyuan, Dashilar kuajie zhongxin » [Plan pilote de Dashilar, la plateforme de Dashilar], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 2, p. 125-136.
- Dashilar kuajie zhongxin [Plateforme de Dashilar], 2016, « Dashilar gengxin jihua » [Plan de Dashilar], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 1, p. 24-41.
- Di 29 jie aolin pike yundonghui zuzhi weiyuanhui [Comité d'organisation de Pékin pour les XXIX<sup>e</sup> Jeux olympiques], 2010, *Bainian yuanmeng Beijing aoyunhui shenban gongzuo baogao* [Documents et analyse de la candidature: La passion animant la candidature], Beijing tiyu daxue chubanshe [Beijing Sport University Press], p. 21-23.
- DM, 2014, « Jiucheng chongsheng de lixiang zhilu, chengnan jihua—Qianmen dongqu 2014 » [Projet du sud de la ville historique—le secteur de Qianmen Est 2014], *Sheji* [Design], n° 12, p. 104-109.
- DONG Guangqi, 1998, *Beijing guihua zhanlüe sikao* [Strategic thinking of Beijing planning], Zhongguo jianzhu gongye chubanshe [China Architecture & Building Press], 420 pages.
- DONG Guangqi, 2001, « Dui Wangfujing shangyejie jianshe yu zhengzhi de renshi » [Étude d'aménagement de la rue commerciale Wangfujing], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 4, p. 18-20.
- DONG Guangqi, 2006, *Gudu Beijing wushinian yanbianlu* [Évolution de la capitale historique pendant 50 ans], Dongnan daxue chubanshe [Southeast University Press], 278 pages.
- DONG Jianhong (dir.), 1989, reed. 2004, *Zhongguo chengshi jiansheshi* [History of Chinese cities], zhongguo jianzhu gongye chubanshe [China architecture & building press], 460 pages.
- DONG Wei, 1998, « Beijing weijiufang gaizao zhong tudi shiyong fangmian yixie wenti de yanjiu: yi xichengqu de fazhan weili » [A study of the problems of land use in dilapidated housing renovation in Beijing], *Jianzhu xuebao* [Architectural Journal], n° 2, p. 38-40.
- DUAN Lian, JIANG Nan, XU Huayu, 2019, « Weigengxin shijiao xiade chuantong jiexiang huoli chongsu—yi Beijing Xidamochangjie weili » [Vitality rebuilding of traditional streets and lanes from the perspective of micro-renewal—taking Xidamochang street in

Beijing as an example], *Ziran yu wenhua yichan yanjiu* [Study on natural and cultural heritage], n° 11, p. 141-145.

DUAN Wen, WEI Xiangli, YU Dandan, 2015, « Wenhua chuangyi yindao xia de lishi wenhua jiequ baohu gengxin—yi Beijing Yangmeizhu xiejie weili » [Impact de la culture créative dans la protection et la rénovation des secteurs historiques—le cas de la rue Yangmeizhu de Pékin], *Ouvrage collectif de colloque national annuel d'urbanisme* [Zhongguo chengshi guihua nianhui lunwenji], n° 8.

FAN Xiaopeng, LI Yang, 2007, « Qianmen dongcelu yidong diqu baohu zhengzhi yu zaisheng fazhan » [Protection, rehabilitation and regenerating development of the area to the east of the east road of Qianmen], *Jianzhu chuangzuo* [ArchiCreation], n° 12, p. 61-65.

FANG Chuanglin, 2014, « Zhongguo chengshi fazhan fangzhen de yanbian tiaozheng yu chengshi guimo xingaju » [A review of Chinese urban development policy, emerging patterns and future adjustments], *Dili yanjiu* [Geographical Research], vol. 33, n° 4, p. 674-686.

FANG Ke, 1999, « Tansuo Beijing jiucheng juzhuqu youji gengxin de shiyi tujing » [An appropriate approach to organic renewal in the residential areas of old Beijing], thèse en urbanisme et aménagement, Qinghua daxue [Université Tsinghua], sous la direction de Wu Liangyong, Pékin, p. 22.

FANG Ke, ZHANG Yan, 2003, « Plan and market mismatch: Urban redevelopment in Beijing during a period of transition », *Asia Pacific Viewpoint*, vol. 44, n° 2, p. 149-162.

GAO Xiaohong, 2009, « Tingwo shuoshuo na Qianmen gushi » [Histoire de Qianmen], *Chengjian dang'an* [Urban Construction Archives Magazine], n° 4, p. 18-25.

GAUBATZ Piper, 1995, « Changing Beijing », *Geographical Review*, vol. 85, n° 1, p. 79-96.

GAUBATZ Piper, 1999, « China's urban transformation: patterns and processes of morphological change in Beijing, Shanghai and Guangzhou », *Urban Studies*, n° 9, p. 1495-1521.

GAUBATZ Piper, 2005, « Globalization and the development of new central business districts in Beijing, Shanghai and Guangzhou », *Restructuring the Chinese city: Changing society, economy and space* (ed.), Routledge, p. 87-108.

- GRAVARI-BARBAS Maria, JACQUOT Sébastien, « L'événement, outil de légitimation de projets urbains : l'instrumentalisation des espaces et des temporalités événementiels à Lille et Gênes », *Géocarrefour*, 2007, vol. 82, n° 3, p. 2-17.
- GU Chaolin, 1997, « Beijing shehui jihua yu kongjian fenyi yanjiu » [Social polarisation and segregation phenomenon in Beijing], *Dili xuebao* [Acta Geographica Sinica], vol. 52, n° 5, p. 385-393.
- HAILA Anne, 1999, « Why is Shanghai building a giant speculative property bubble? », *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 23, n° 3, p. 583-588.
- HARVEY David, 1989, « From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism », *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, vol. 71, n° 1, p. 3-17.
- HARVEY David, 2005, *A brief history of neoliberalism*, Oxford University Press, 254 pages.
- HE Shenjing, WU Fulong, 2005, « Property-led redevelopment in post-reform China: A case study of Xin Tiandi redevelopment project in Shanghai », *Journal of Urban Affairs*, vol. 27, n° 1, p. 1-23.
- HE Shenjing, WU Fulong, 2009, « China's emerging neo-liberal urbanism, perspectives from urban redevelopment », *Antipode*, n° 2, p. 282-304.
- HENG Chye Kiang, 1999, *Cities of Aristocrats and Bureaucrats: The Development of Medieval Chinese Cityscapes*, Singapore, National University of Singapore, 272 pages.
- HENRIOT Carine, 2013, « Villes nouvelles et redéploiement métropolitain à Shanghai : les nouvelles périphéries urbaines chinoises », thèse en géographie, l'Université Paris 1 Panthéon Sorbonne, sous la direction de Thierry Sanjuan, p. 187.
- HOA Léon, 1981, *Reconstruire la Chine, trente ans d'urbanisme (1949-1979)*, Paris, Éditions du Moniteur, 317 pages.
- HOU Renzhi, 1983, « Lun Beijing jiucheng de gaizao » [Rénovation de la ville historique de Pékin], *Chengshi guihua* [City Planning Review], n° 1, p. 20-32.
- HSU Mei Ling, 1996, « China's urban development: a case study of Luoyang and



Guiyang », *Urban Studies*, vol. 33, n° 6, p. 895-910.

HU Yangyang, 2017, « Beijing Xidamochangjie jiujiangzhu baohu yu liyong celüe yanjiu » [Study on the reconstruction strategy of the old buildings in the street blocks of Beijing west mill street renewal], mémoire en architecture, Université d'architecturer et de technologie de Xi'an, sous la direction de Lin Conghua, p. 86-87.

HUANG Bin, et al, 2012, « Wenhua chuangyi chanye dui jiucheng kongjian shengchan de zuoyong jizhi yanjiu: yi Beijing Nanluoguxiang jiucheng zaisheng weili » [The mechanism research of the production of space in old city by cultural and creative industries: A case study of Nanluoguxiang in Beijing], *Chengshi fazhan yanjiu* [Urban studies], vol.19, n° 6, p. 86-90.

HUANG Shizheng, 2003, « Xinqushi—20 shiji 90 niandai Beijing chengshi gongneng buju de yanbian » [Evolution of city functional layout of Beijing in the 1990s], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 8, p. 23-25.

HUANG Xu (éditeur), 2008, *Beijing gaige kaifang sanshinian yanjiu: chengshi juan* [Thirty years of reform and opening up in Beijing: volume city], Beijing chubanshe [Beijing Publishing House], 248 pages.

Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Île-de-France, 1991, *Petit atlas de l'agglomération de Pékin*, p. 84.

JIA Miao, ZHANG Bin, 2007, « Qianmen diqu lishi yuanyuan » [Historical review of Qianmen area], *Jianzhu chuangzuo* [ArchiCreation], n° 12, p. 56-60.

JIA Rong, 2014, « Dashilar gengxin jihua: chengshi hexinqu youji gengxin moshi » [Plan du développement de Dashilar : le modèle de la rénovation organique de la ville historique], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 6, p. 98-104.

JIA Rong, 2016, « Beijing Dashilar lishi wenhua jiequ zaisheng fazhan moshi » [Modèle du développement du quartier historique et culturel de Dashilar], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 1, p. 8-12.

Jia Rong, 2019, « Laocheng fuza xitong de jihe yingxiangli baohu gengxin shijian—yi Beijing Xicheng Dashilar gengxin jihua weili » [The collective impact and crossover revival practice of the old city complex system: illustrated by the example of Dashilar project], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 2, p. 81-90.

- JIN Minhua, 2015, « Chengnan xinshi: Guanyu Qianmen dongqu jiucheng xinsheng de weilai tujing » [Chengnan project: Qianmen East area 2014], *Yishu yu sheji* [Art and Design], n° 1, p. 124-131.
- JIN Zhong, 2003, « Dui Qianmen lishi wenhua baohuqu zhengzhi yu fazhan de sikao » [Renovation and development of Qianmen historic cultural conservation district], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 5, p. 78-80.
- JING Dong, 2008, « Qianmen dajie zhengyi jihe » [Débat sur le développement urbain de la rue Qianmen], *Zhongguo shangmao* [China Business & Trade], n° 11, p. 76-78.
- JING Gui, 1997, « Qianmen diqu gaizao jiangxun baohu lishi wenhua jiequ yuanze jinxing » [Respect des principes de secteurs sauvegardés dans la renovation du secteur de Qianmen], *Chengshi guihua tongxun* [Urban Planning Newsreport], n° 14, p. 2, p. 6.
- JOHN Friedmann, 2006, « Four theses in the study of China's urbanization », *International journal of urban and regional research*, n° 2, p. 440-451.
- JONATHAN Phillippe, 2005, « Destruction du vieux Pékin et polycentralité », *L'Information Géographique*, vol. 69, n° 1, p. 5-16.
- JU Pengyan, 2006, « Daxing chuantong zhong gongyequ gaizao yu Beijing chengshi fazhan—yi Shougang gongyequ banqian gaizao weili » [Transformation des secteurs d'industrie lourde et le développement urbain de Pékin—le cas du projet de déplacement et d'amélioration de l'usine sidérurgique de Shougang], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 9, p. 51-54.
- JU Pengyan, HE Chaodong, ZHANG Fan, 2007, « Shougang gongyequ yongdi gaizao fazhan celüe » [Stratégie de développement des sols de l'usine sidérurgique de Shougang], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 2, p. 15-20.
- JU Pengyan, LI Ting, 2016, « Yu Shougang tongxing » [Accompagnement de la transformation de l'usine sidérurgique de Shougang], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 5, p. 153-161.
- GAN Jingzhong, 2004, « Dazao shoudu de jingpin chengqu—Xuanwu » [Développement d'espaces de haute qualité pour l'arrondissement de Xuanwu], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 4, p. 37-38.

- GAO Songfan, 1989, « Lishishang Beijingcheng shichang bianqian jiqi quwei yanjiu » [On the historical change of markets and their location in Beijing], *Dili xuebao* [Acta Geographica Sinica], vol. 44, n° 2, p. 129-139.
- GONG Suyi, 2006, « Beijing Qianmen diqu chaiqian gaijian qi zhengyi » [Débat sur le projet de la rénovation du secteur de Qianmen], *Zhongguo dichan shichang* [China Real Estate Market], n° 5, p. 22-29.
- GU Chaolin, WU Liya, 2008, « Zhongguo chengshihua yanjiu zhuyao chengguo zongshu » [The research production of China's urbanization], *Chengshi wenti* [Urban Problems], n° 12, p. 2-12.
- LAI Qin, 2008, « “Laozihao” yu aoyun shangji » [“Old famous brand” and olympic business opportunity], *Touzi Beijing* [Invest Beijing], n° 3, p. 79-81.
- LARIVIERE Jean-Pierre, 1997, « Pékin: métamorphose d'une capitale », *L'information géographique*, vol. 61, n° 2, p. 55-64.
- LEAF Michael, 1995, « Inner city redevelopment in China », *Cities*, vol. 12, n° 3, p. 149-162.
- LI Aihua, 2015, « Beijing Yangmeizhu xiejie chengshi gengxin anli yanjiu » [Case study on the urban renewal of Yangmeizhu xiejie in Beijing], mémoire en architecture, Université d'architecture de Pékin, sous la direction de Zhang Lufeng, p. 48-50.
- LI Dong, 1999, « Beijing jiucheng baohu maodun fenxi ji duice jianyi » [The conflicts analysis of old town conservation in Beijing and their treatment proposals], *Chengshi guihua* [City Planning Review], vol. 23, n° 2, p. 23-28.
- LI Fujia, HAN Ningchun, 2018, « Beijing Qianmen Shangye jiequ fazhan diaoyan yu chanye tisheng yanjiu » [Étude d'amélioration des industries et du développement du secteur commercial de Qianmen de Pékin], *Shidai jingmao* [Economic & Trade Update], n° 10, p. 14-29.
- LI Luqing, 2007, « Qiantan Qianmen diqu zhuming laozihao » [The elderly famous brands in Qianmen area], *Jianzhu chuanguo* [ArchiCreation], n° 12, p. 77-81.
- LI Luqing, 2009, « Fanhua de Qianmen shangye jieshi » [Dynamique des rues de commerce du quartier de Qianmen], *Meili Qianmen (ed.)* [Charm of Qianmen], Tianjin daxue chubanshe [Tianjin University Press], p. 78-87.

- LI Yong, CHEN Xingguang, TANG Bo-sin, et al., 2018, « From project to policy: Adaptive reuse and urban industrial land restructuring in Guangzhou City, China », *Cities*, vol. 82, p. 68-76.
- LIN George C S, 2000, « State, capital, and space in China in an age of volatile globalization », *Environment and Planning A*, vol. 32, n° 3, p. 455-471.
- LIN George C S, 2002, « The growth and structural change of Chinese cities: a contextual and geographic analysis », *Cities*, vol. 19, n° 5, p. 299-316.
- LIN Nan, 2004, « Dashilar diqu baohu, zhengzhi yu fazhan guihua jianjie » [Brief introduction of prospective, renovative and developmental plan in Dashilar district], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 1, p. 73-77.
- LIN Nan, 2004, « Jianchi Shijian yu fazhan de guandian wei lishi jiequ baohu tanlu » [Insist on the views of practice and development and search for method of protecting historic street areas], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 2, p. 109-113.
- LIN Nan, WANG Kui, 2005, « Beijing Yuhe beiduan chuantong fengmao xiufu » [Resaturation du paysage historique de la rivière Yu], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 4, p. 54-58.
- LIU Lidán, 2015, « Les espaces délaissés à Pékin: Le cas de la rénovation du quartier de Qianmen Ouest: 2003-2015 », mémoire de recherche en géographie, Université de Paris 7, sous la direction de Thierry Sanjuan, 167 pages.
- LIU Lidán, 2017, « Chengshi jianzhu yichan baohu de kunjing yu weilai » [Predicament and future for urban, architecture heritage conversation], Journée des doctorants « 2017 jianzhu yichan baohu boshi luntan: jianzhu yichan baohu chuancheng yu chuangxin » [The 2017 Doctor Forum: Inheritance and Innovations in Architectural Heritage Conservation], Pékin, 18/05/2017, 15 pages.
- LIU Lidán, 2019, « Espaces délaissés à Pékin: le cas du secteur de Qianmen Ouest », communication présentée au colloque international « Les friches urbaines: une forme de nature en ville? », organisé par l'université de Tours, Tours, 22/05/2019, 10 pages.
- LIU Xiaoshi, 2004, « Baohu siheyuan zhuzhai jiequ shi baohu Beijing lishi wenhua mingcheng de dangwu zhiji » [It's urgent affairs to protect street areas of quadrangles residence], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 2, p. 101-104.

- LIU Zhi, NI Zhenhua, 1996, « Beijingshi shangye fazhan de “bawu” yu “jiuwu” » [Développement du commerce du VIII<sup>e</sup> et du IX<sup>e</sup> plans quinquennaux de la municipalité de Pékin], *Touzi Beijing* [Invest Beijing], n° 1, p. 26-28.
- LOGAN J R, MOLOTCH H L, 1987, *Urban fortunes: The political economy of place*, University of California Press, 404 pages.
- LÜ Junhua, 1993, « Beijing's old and dilapidated housing renewal (part II) », *China City Planning Review*, vol. 9, n° 4, p. 28-40.
- LUCA Gabbiani, 2011, *Pékin à l'ombre du Mandat Céleste. Vie quotidienne et gouvernement urbain sous la dynastie Qing (1644-1911)*, EHESS, coll., en temps & lieux, 286 pages.
- MA Bingjian, 2005, « Dui Sanyanjing diqu baohu, gengxin, gaizao guihua de jidian yijian » [Opinions sur la protection, la rénovation et la réhabilitation du quartier de Sanyanjing], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 4, p. 42-46.
- MA Laurence J C, 2002, « Urban transformation in China, 1949-2000: a review and research agenda », *Environment and planning A*, vol. 34, n° 9, p. 1545-1569.
- MARTÍNEZ Placido Gonzalez, 2016, « Authenticity as a challenge in the transformation of Beijing's urban heritage: The commercial gentrification of the Guozijian historic area », *Cities*, vol. 59, p. 48-56.
- MCGEE T G, 2009, « Interrogating the production of urban space in China and Vietnam under market socialism », *Asia Pacific Viewpoint*, vol. 50, n° 2, p. 228-246.
- MENG Yanchun, 2000, « Beijing jiucheng gaizao chansheng de wenti jiqi duice » [Problems of Beijing's rehabilitation and corresponding measures], *Qinghua daxue xuebao (ziran kexue ban)* [Journal Tsinghua Science and Technology], vol. 40, n° 1, p. 33-37.
- Minmeng Beijing shiwei [China democratic league of Beijing], 2004, « Guanyu Beijing lishi wenhua baohuqu baohu yu gengxin de jianyi—Nanchizi shidian de qishi » [Revelation of Nanchizi pilot project], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 2, p. 117-118.
- MONTINOLA Gabriella, QIAN Yingyi, WEINGAST Barry R, 1995, « Federalism, Chinese style: the political basis for economic success in China », *World politics*, vol. 48, n° 1,

p. 50-81.

MU Xiangchun, 2009, « Beijing Qianmen diqu daolu jiaotong shizheng jianshe yu lishi jiequ baohu de shijian ji sikao » [Practice and thinking about road traffic, municipal construction of Qianmen area and protection of historical blocks in Beijing], *Chengshi daoqiao yu fanghong* [Urban roads, Bridges&Flood control], n° 9, p. 1-5.

MU Xiangchun, 2009, « Beijing Qianmen diqu jianshe yu baohu de Shijian ji sikao » [Practice and thinking about protection and construction of Qianmen area in Beijing], *Gongcheng jianshe yu sheji* [Construction & Design for Project-], n° 5, p. 9-15.

Nanchizi gongcheng zhihuibu [Bureau des travaux de Nanchizi], 2004, « Nanchizi wenbaoqu xiushan gajian qianhou qingkuang jieshao » [Brief on the Nanchizi rebuilding situation of culture protection areas], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 2, p. 98-100.

NAUGHTON Barry, 1996, *Growing out of the plan: Chinese economic reform, 1978-1993*, Cambridge University Press, 392 pages.

NEE Victor, 1989, « A theory of market transition: From redistribution to markets in state socialism », *American sociological review*, p. 663-681.

NEE Victor, 1992, « Organizational dynamics of market transition: hybrid forms, property rights, and mixed economy in China », *Administrative science quarterly*, vol. 37, n° 1, p. 1-27.

NI Yue, 2008, « Lun shangye yetai yu fanggu jianzhu » [Commercial property and imitated classical architecture], *Beijing jianzhu gongcheng xueyuan xuebao* [Journal of Beijing university of civil engineering and architecture], vol. 24, n° 2, p. 35-38.

NING Yuemin, 1998, « Xin chengshihua jincheng—90 niandai zhongguo chengshihua dongli jizhi he tedian tantao » [New process of urbanization - dynamics and features of urbanization in china since 1990], *Dili xuebao* [Acta Geographica sinica], vol. 53, n° 5, p. 88-95.

NING Yuemin, 2012, « Zhongguo chengshihua tedian wenti ji zhili » [A study on the urbanization, urban problems and solution in China], *Nanjing shehui kexue* [Najing Journal of Social Sciences], n° 10, p. 19-27.

- NIU Nai'e, 1933, « Beiping yiqian liangbaihu pinhu zhi yanjiu » [Research to 1 200 poor families in Peking], *Shehui xuejie* [Sociological Community], n° 7.
- OI Jean C, 1995, « The role of the local state in China's transitional economy », *The China Quarterly*, n° 144, p. 1132-1149.
- PAN Shan, 2012, « Jiyu leixingxue fangfa de Qianmen siheyuan baohu yu gengxin » [Preservation and renewal of Qianmen siheyuan based on typology method], mémoire en architecture et génie civil, Université d'architecture de Pékin, sous la co-direction de Hu Xuesong et de Du Zhijie, p. 14.
- PEI Lide, 2007, « Qianmen diqu baohu zhengzhi yu fazhan guihua zhuanti yanjiu—xuyan » [Introduction à l'étude spéciale du projet de protection, de rénovation et du développement du secteur de Qianmen], *Jianzhu chuangzuo* [ArchiCreation], n° 12, p. 30-33.
- PENG Desheng, 1998, « Beijing chongwenqu shangye buju fazhan moshi yu fazhan fangxiang » [Modèle du développement et d'organisation spatiale du commerce de l'arrondissement de Chongwen de Pékin], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 2, p. 41-42.
- QIAN Yingyi, 2000, « The process of China's market transition (1978-1998): The evolutionary, historical, and comparative perspectives », *Journal of institutional and Theoretical Economics*, vol. 156, n° 1, p. 151-179.
- REN Xuefei, 2008, « Forward to the past: historical preservation in globalizing Shanghai », *City & Community*, vol. 7, n° 1, p. 23-43.
- ROUSSEAU Max, 2008, « “Bringing politics back in”: la gentrification comme politique de développement urbain? », *Espaces et sociétés*, n° 1, p. 75-90.
- SANJUAN Thierry, 2001, « Pékin, Shanghai, Hong Kong trois destins de villes dans l'espace chinois », *Hérodote*, p. 153-179.
- SANJUAN Thierry, 2004, *La Chine en recomposition: pouvoirs territoriaux, dynamiques urbaines et globalisation*, Habilitation à diriger des recherches en géographie, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, tome I, p. 3.
- SANJUAN Thierry, 2010, *La Chine et le monde chinois. Une géopolitique des territoires*, Paris, Armand Colin, 384 pages.
- SANJUAN Thierry, 2015, rééd. 2018, *Atlas de la Chine. Une grande puissance sous tension*, Paris, Autrement, 98 pages.

- SASSEN Saskia, 1991, *The Global City: New York, London, Tokyo*, Princeton University Press, 480 pages.
- SHEN Jianghai, LU Wei, JIA Xiaomeng, 2018, « Laocheng gaizao zhongde “changjing chongsu” yu “linli gongsheng”—Damochang·Gongxiangji he Dongsi·Gongxiangji » [Reconstructing scenes of life and neighborhood symbiosis in urban renewal—Case studies of 5Lmeet et Damochang and 5Lmeet at Dongsi], *Jianzhu xuebao* [Architectural Journal], n° 7, p. 30-36.
- SHIN Hyun Bang, 2010, « Urban conservation and revalorisation of dilapidated historic quarters: The case of Nanluoguxiang in Beijing », *Cities*, vol. 27, p. 43-54.
- SHIN Hyum Bang, 2014, « Urban spatial restructuring, event-led development and scalar politics », *Urban Studies*, vol. 51, n° 14, p. 2961-2978.
- SHIN Hyum Bang, 2016, « Economic transition and speculative urbanisation in China: Gentrification versus dispossession », *Urban Studies*, vol. 53, n° 3, p. 471-489.
- STRONG Anna Louise, 1964, *Rise of the Chinese people's communes and six years after*, New World Press, 227 pages.
- SU Xiaobo, 2015, « Urban entrepreneurialism and the commodification of heritage in China », *Urban Studies*, vol. 52, n° 15, p. 2874-2889.
- SUN Hongming, 1997, « Beijing zhengyangmen wengcheng fujian guihua yanjiu » [Étude d'aménagement et de reconstruction de la « porte du pot » Zhengyang de Pékin], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 1, p. 38-40.
- TAO Ran, SU Fubing, LIU Mingxing et GAO Guangzhong, 2010, « Land leasing and local public finance in China's regional development: Evidence from prefecture-level cities », *Urban Studies*, vol. 47, n° 10, p. 2217-2236.
- WANG Feng, DAI Xiaoyan, 2007, « Qianmen diqu chengshi jili yu kongjian xingtai » [Space form and city texture of Qianmen area], *Jianzhu chuanguo* [ArchiCreation], n° 12, p. 66-69.
- WANG Jinzhong, 2001, « Ronggu shuojin wushishang—shitan Qiniandian dajie wenhua luyou shangyequ guihua » [Étude d'aménagement du secteur du commerce et du tourisme culturel de la rue du palais de Qi'nian], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 5, p. 72-73.



- Wang Jun, 2003, *Chengji* [Beijing Record], Shenghuo Dushu Xinzhi Sanlian Shudian [SDX Joint Publishing Company], p. 359.
- WANG Jun, 2004, « Beijing lishi wenhua mingcheng baohu de Shijian jiqi zhengming » [Pratique et le débat sur la protection de la ville historique de Pékin], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 5, p. 57-59.
- WANG Jun, ZHU Gongwu, 1999, « Qingmo minchu shiqi Beijing chengshi shehui kongjian de chubu yanjiu » [A preliminary study of the social geography of Beijing during the late Qing and the early Republican period], *Dili xuebao* [Acta Geographica Sinica], vol. 54, n° 1, p. 69-76.
- WANG Shiren, 2004, « Baohu lishi wenhua jiequ de jiazhi quxiang yuanze—jianyi Nanchizi baohu shidian gongcheng » [Discussion on protecting pilot project of Nanchizi], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 2, p. 105-108.
- WANG Shiren, 2010, « Zai fazhan zhong baohu gudu fengmao de yici shijian—Qianmen daje gaizao jishi » [A practice to protect the style of the ancient capital-Reconstruction of Qianmen Street], *Dangdai Beijing yanjiu* [Contemporary Beijing Studies], n° 1, p. 32-36.
- WANG Yongwei, et al., 2010, « Shoudu fazhan xinkongjian—Lize jinrong shangwuqu guihua zonghe fang'an » [Nouveaux espaces de développement pour la capitale—le projet général d'aménagement du secteur des affaires financières de Lize], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 2, p. 138-157.
- WEBER Max, 1947, *La ville*, traduit de l'allemand par Philippe Fritsch, Paris, Aubier Montaigne, 1982, pour l'édition française, p. 21-23.
- WEI Ke, 2003, « Beijing jiucheng shangyejie de fuxing (shang)—Wangfujing daje yiqi zhengzhi » [Renovation phase 1 of Wangfujing street], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 3, p. 84-85.
- WEI Ke, 2005, « 1990-2004, Beijing liangci daguimo weigai » [Deux phases du programme de rénovation des maisons anciennes et dégradées de Pékin entre 1990 et 2004], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 6, p. 71-76.
- WEI Ping, YANG Fuhai, 2007, « Qianmen diqu chuantong shangye jiexiang tedian tanxi » [Analysis of the traditional commercial lanes and streets in Qianmen area], *Jianzhu chuangzuo* [ArchiCreation], n° 12, p. 70-73.
- WEN Aiping, 2009, « Beijing Qianmen daje quanmian zhengzhi fang'an chutai shimo »

- [Processus d'élaboration du projet d'aménagement de la rue Qianmen de Pékin], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 6, p. 85-86.
- WEN Zongyong, 1998, « Guanyu Beijing jiuchengqu daguimo weigai yu gudu fengmao baohu de sikao » [Réflexions sur la protection du paysage historique et la rénovation de la ville historique de Pékin], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 3, p. 39-42.
- WU Chen, ZHENG Tian, LI Xiang, 2017, « Beijing Qianmen Sanlihe shuixi chongxian yu jiucheng fuxing de tansuo yu shijian » [Étude et la pratique de la reconstitution de la rivière Sanli du secteur de Qianmen et de la revitalisation de la ville historique de Pékin], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 5, p. 125-130.
- WU Fulong, 1999, « The “game” of landed-property production and capital circulation in China's transitional economy, with reference to Shanghai », *Environment and planning A*, vol. 31, n° 10, p. 1757-1771.
- WU Fulong, 2000, « The global and local dimension of place-making: Remaking Shanghai as a world city », *Urban studies*, vol. 37, n° 8, p. 1359-1377.
- WU Fulong, 2002, « China's changing urban governance in the transition towards a more market-oriented economy », *Urban Studies*, vol. 39, n° 7, p. 1071-1093.
- WU Fulong, 2016, « State dominance in urban redevelopment: Beyond gentrification in urban China », *Urban Affairs Review*, vol. 52, n° 5, p. 631-658.
- WU Fulong, YEH Anthony Gar-On, « Changing spatial distribution and determinants of land development in Chinese cities in the transition from a centrally planned economy to a socialist market economy: a case study of Guangzhou », 1997, *Urban Studies*, vol. 34, n° 11, p. 1851-1879.
- WU Fulong, ZHANG Jingxing, 2007, « Planning the competitive city-region: The emergence of strategic development plan in China », *Urban Affairs Review*, vol. 42, n° 5, p. 714-740.
- WU Ning, 2007, « Qianmen diqu de hutong siheyuan » [Hutongs and courtyard houses in Qianmen area], *Jianzhu chuangzuo* [ArchiCreation], n° 12, p. 102-105.
- WU Qungang, YANG Kaizhong, 2010, « Guanyu Jing-Jin-Ji quyu yitihua fazhan de sikao » [Perspective of regional integration of Beijing-Tianjin-Hebei], *Chengshi wenti* [Urban

Problems], n° 1, p. 11-16.

WU Zongqing, DAI Xuezhen, 2001, « Beijingshi shangye zhongxin de kongjian jiegou yanjiu » [The study on the spatial structure of Beijing's commercial centers], *Chengshi guihua* [City Planning Review], vol. 25, n° 10, p. 15-19.

XU Fang, 1984, « Beijingshi de shangye fuwu dili » [Géographie de commerce et de service de la municipalité de Pékin], *Jingji dili* [Géographie économique], n° 1, p. 40-46.

XU Huayu, YANG Liu, JIANG Nan, DUAN Lian, 2020, « Lishi wenhua jiequ zhong lishi yu xiandai maodun gongsheng celue yanjiu—yi Beijing Caochang diqu weili » [Symbiosis strategy of historic and modern conflicts in historical and cultural blocks—using Beijing Caochang street as an example], *Ziran yu wenhua yichan yanjiu* [Study on natural and cultural heritage], vol. 5, n° 2, p. 125-132.

XU Yansheng, 1995, « Xidan xice gaizao guihua yanjiu » [Étude d'aménagement du secteur de Xidan Ouest], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 4, p. 27-28.

YAN Xiaopei, LIN Zhangping, 2004, « 20 shiji 90 niandai zhongguo chengshi fazhan kongjian chayi biandong fenxi » [The change of spatial disparities of urban development in China, 1990s], *Dili xuebao* [Acta Geographica Sinica], vol. 59, n° 3, p. 437-445.

YANG Changcheng, 2009, « Qianmenwai de xiyuanzi » [Théâtres de quartiers de Qianmen et de Dashilar], *Meili Qianmen (ed.)* [Charm of Qianmen], Tianjin daxue chubanshe [Tianjin University Press], p. 150-157.

YANG Wuyang, 1994, « Beijingshi lingshou shangye yu fuwuye zhongxin he wangdian de guoqu, xianzai he weilai » [The retailing and services center and network of Beijing—then, now and long before], *Dili xuebao* [Acta Geographica Sinica], vol. 49, n° 1, p. 9-17.

YANG Youren, CHANG Chih-hui, 2007, « An urban regeneration regime in China: A case study of urban redevelopment in Shanghai's Taipingqiao area », *Urban Studies*, vol. 44, n° 9, p. 1809-1826.

YARDLEY Jim, 2006, « Olympics imperil historic Beijing neighborhood », *New York Times*, n° 12, p. 19-25. Source: <https://www.nytimes.com/2006/07/12/world/asia/12beijing.html>.

YE Zurun, 2007, « Qianmen diqu baohu zhengzhi yu fazhan guihua » [Protection,

rehabilitation and development planning of Qianmen area], *Jianzhu chuangzuo* [ArchiCreation], n° 12, p. 34-55.

YE Zunrun, BIAN Zhijie, DUAN Lian, 2005, « Beijing Qianmen lishi wenhua jiequ baohu zhengzhi yu fazhan guihua » [Projet de protection, de rénovation et du développement du secteur de Qianmen], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 4, p. 33-41.

YEH Anthony Gar-On, WU Fulong, 1995, « Internal structure of Chinese cities in the midst of economic reform », *Urban Geography*, vol. 16, n° 6, p. 521-554.

YIN Jie, ZHANG Jingxiang, LUO Xiaolong, 2006, « Zhuanxingqi de zhongguo chengshi fazhan yu difang zhengfu qiye hua » [The urban development in China and local state entrepreneurialism], *Chengshi wenti* [Urban Problems], n° 4, p. 36-41.

YIN Yimei, et al, 2011, « Chengshi lao gongyequ chuangyi zhuanxing lujing yanjiu: yi Beijing Shijingshan weili » [On development path of creative industries in urban old industrial area in China: a case study of Shijingshan, Beijing], *Dili yu dili xinxi kexue* [Geography and Geo-Information Science], vol. 27, n° 6, p. 55-60.

YING Zhen, 2005, « Baitasi diqu baohu yu gengxin guihua yanjiu » [Étude sur la protection et la renovation du quartier de Baitasi], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 4, p. 47-51.

YUAN Jiafang, WANG Zhenjiang, 2008, « “Laozihao”—chengshi de wenhua dibiao » [“Old famous brand”—city cultural landmark], *Beijing GuanCha* [Beijing Observation], n° 1, p. 22-27.

ZENG Zanrong, 2004, « Dashilar diqu baohu zhengzhi yu fazhan guihua fang'an bianzhi gongzuo huigu » [Restrospection of working out the plan on protection, renovation and development planning in Dashilar district], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 1, p. 85-87.

ZHANG Hai, 2004, « Goujian dushi xiuxian wenhuaqu—Chongwen » [Développement du secteur de la culture et de loisirs pour l'arrondissement de Chongwen], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 4, p. 36.

ZHANG Jie, 1997, « Informal construction in Beijing's old neighborhoods », *Cities*, vol. 14, n° 2, p. 85-94.

- ZHANG Ke, 2016, « Biaozhun yingzao: weihutong » [Biaozhun yingzao: micro-ruelle], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 1, p. 13-15.
- ZHANG Tingwei, 2001, « 1990 niandai zhongguo chengshi kongjian jiegou de bianhua jiqi dongli jizhi », [The urban restructuring of Chinese cities in 1990s and its dynamic mechanism], *Chengshi guihua* [City planning review], n° 17, p. 7-14.
- ZHANG Yue, 2008, « Steering towards growth: Symbolic urban preservation in Beijing, 1990–2005 », *Town Planning Review*, vol. 79, n° 2-3, p. 187-208.
- ZHANG Zhen, LIU Wanru, 2020, « Qianxi “xinchengshi zhuyi” shijiao xia lishi jiequ baohu yu gengxin yanjiu—yi Beijing Qianmen dongqu weili » [The interpretation of the protection and renewal of the historical district from the perspective of “New urbanism”—an example of Beijing Qianmen East district], *Shijie jianzhu* [World Architecture], n° 10, p. 106-111.
- ZHAO Changshan, 2004, « Beijing Dashilar diqu baohu zhengzhi yu fazhan guihua shishi zhanlüe » [Implementary strategy of protection, renovation and development planning in Dashilar district], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 1, p. 78-81.
- ZHAO Jiancheng, 2017, « Beijing jiucheng Caochang pianduan 2010 nian-2016 nian chengshi jili yanjin yanjiu » [Research on the evolution of old Beijing city Caochang segment urban texture from 2010 to 2016], mémoire en architecture, Université Tsinghua, sous la co-direction de Zhu Wenyi et de Zhu Xiaodi, p. 76-78.
- ZHAO Pengjun, 2010, « Building knowledge city in transformation era: Knowledge-based urban development in Beijing in the context of globalisation and decentralisation », *Asia Pacific Viewpoint*, vol. 51, n° 1, p. 73-90.
- ZHAO Qi, 2007, « Shougang banqian yu Shijingshanqu chanye fazhan zhanlüe yanjiu » [The strategic study for relocation of Shougang and industrial development of Shijingshan District], *Xinshiye* [New Horizon], n° 3, p. 17-19.
- ZHAO Xiaoli, 2013, « Beijing chengshi sheji daoze shishi jiqi yunzuo jizhi de fansi—yi Lize jinrong shangwuqu weili » [Réflexion sur le fonctionnement et la mise en œuvre des lignes directrices relatives au design urbain de Pékin—le cas du secteur des affaires financières de Lize], *Ouvrage collectif de colloque national annuel d'urbanisme* [Zhongguo chengshi guihua nianhui lunwenji], n° 2, p. 1-12.
- ZHOU Shangyi, WU Liping, YUAN Weichao, 2010, « Jingguan biao Zheng quanli yu difang wenhua yanti de guanxi—yi Beijing Qianmen-Dashilar shangyequ jingguan gaizao

weili » [The relation of landscape representation power and local culture succession—a case study of landscape changing in an old commercial district of Beijing], *Renwen dili* [Human Geography], vol. 25, n° 5, p. 1-5.

ZHAO Yanjun, 2004, « Beijing xibu CBD—Fengtaiqu zhengfu dazao Lize shangwuquan » [Centre d'affaires à l'ouest de Pékin—le gouvernement d'arrondissement de Fengtai visant à développer le secteur des affaires de Lize], *Beijing fangdichan* [Beijing Real Estate], n° 8, p. 33-34.

ZHOU Yixing, 1998, « Beijing and the development of dual central business districts », *Geographical Review*, vol. 88, n° 3, p. 429-436.

ZHOU Yixing, 2002, « The prospect of international cities in China », *The new Chinese city: globalization and market reform (ed.)*, Oxford: Blackwell, p. 59-73.

ZHOU Yixing, CAO Guangzhong, 1999, « Gaige kaifang 20nian laide zhongguo chengshihua jincheng » [The urbanization process in china in the past 20 years], *Chengshi guihua* [City Planning Review], vol. 23, n° 12, p. 8-13.

ZHU Erjuan, 2009, « Jing-Jin-Ji yitihua zhongde chanye shengji yu zhenghe » [Production upgrading and integration in the process of the integration of Beijing-Tianjin-Hebei], *Jingji dili* [Economic Geography], vol. 29, n° 6, p. 881-886.

ZHU Jieming, 1994, « Changing land policy and its impact on local growth: the experience of the Shenzhen special economic zone, China, in the 1980s », *Urban Studies*, vol. 31, n° 10, p. 1611-1623.

ZHU Jieming, 1999, « Local growth coalition: the context and implications of China's gradualist urban land reforms », *International journal of urban and regional research*, vol. 23, n° 3, p. 534-548.

ZHU Jieming, 2005, « A transitional institution for the emerging land market in urban China », *Urban Studies*, vol. 42, n° 8, p. 1369-1390.

ZHU Xiaodi, 2020, « Qianmen dongqu baohu yu fuxing xiangmu » [Qianmen East conservation and rehabilitation projects], *Zhongguo yishu* [Chinese Art], n° 2, p. 38-55.

## Documents d'urbanisme et d'aménagement

### *Municipalité de Pékin*

Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Gaijian yu kuojian Beijingshi guihua cao'an 1953* [Schéma directeur de Pékin 1953]. Source: Huang Xu (éditeur), 2008, *Beijing gaige kaifang sanshinian yanjiu: chengshi juan* [Thirty Years of Reform and Opening up in Beijing: volume city], Beijing chubanshe [Beijing Publishing House], p.18-19.

Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi guihua chubu fang'an 1958* [Schéma directeur de Pékin 1958]. Source : Dong Guangqi, 2006, « Wushiqi nian guanghui licheng—jianguo yilai Beijing chengshi guihua de fazhan » [Histoire glorieuse de 57 ans—l'évolution de l'urbanisme de Pékin depuis la fondation de la république populaire de Chine], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 5, p. 13-16.

Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi jianshe zongti guihua fang'an 1981* [Schéma directeur de Pékin 1981], a été approuvé en 1983 par le comité central du Parti et le conseil des affaires d'État. Source: <https://rmrb.online/read-htm-tid-633198-fpage-2.html>, consulté le 30/11/2019.

Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi zongti guihua (1991-2010)* [Schéma directeur de Pékin (1991-2010)], a été approuvé en 1993 par le comité central du Parti et le conseil des affaires d'État. Source: Beijing chengshi sheji yanjiuyuan [Institut municipal d'urbanisme de Pékin], 1994, « Beijing chengshi zongti guihua zongshu (II) » [Synthèse du schéma directeur de Pékin (II)], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 1, p. 10-15.

Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], *Beijing chengshi zongti guihua (2004-2020)* [Schéma directeur de Pékin (2004-2020)], a été approuvé en 2005 par le comité central du Parti et le conseil des affaires d'État. Source: Beijing chengshi sheji yanjiuyuan [Institut municipal d'urbanisme de Pékin], 2005, « Beijing chengshi zongti guihua (2004-2020) » [Schéma directeur de Pékin (2004-2020)], *Beijing guihua jianshe* [Beijing Planning Review], n° 2, p. 5-51.

Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], 1991, « Guanyu Beijingshi guomin jingji he shehui fazhan shinian guihua he di ba ge wunian jihua gangyao de baogao (1990-1995) » [Présentation de résumé du VIII<sup>e</sup> plan quinquennal de la municipalité de Pékin (1991-1995)]. Source : [http://www.beijing.gov.cn/zhengce/zfwj/zfwj/szfwj/201905/t20190523\\_71731.html](http://www.beijing.gov.cn/zhengce/zfwj/zfwj/szfwj/201905/t20190523_71731.html), consulté le 11/17/2019.

Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], 1996, « Beijingshi guomin jingji he shehui fazhan “jiuwu” jihua he 2010 nian yuanjing mubiao gangyao (1996-2010) » [Résumé du IX<sup>e</sup> plan quinquennal de la municipalité de Pékin (1996-2010)].

Source : [http://fgw.beijing.gov.cn/zwx/ghjh/wngh/95sq/201912/t20191226\\_1495830.htm#top](http://fgw.beijing.gov.cn/zwx/ghjh/wngh/95sq/201912/t20191226_1495830.htm#top), consulté le 22/11/2019.

Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], 2001, « Beijingshi guomin jingji he shehui fazhan di shige wunian jihua gangyao (2001-2005) » [Résumé du X<sup>e</sup> plan quinquennal de la municipalité de Pékin (2001-2005)].

Source : [http://fgw.beijing.gov.cn/zwx/ghjh/wngh/105sq/201912/t20191226\\_1495759.htm](http://fgw.beijing.gov.cn/zwx/ghjh/wngh/105sq/201912/t20191226_1495759.htm), consulté le 05/12/2019.

Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], 2006, « Beijingshi guomin jingji he shehui fazhan di shiyige wunian guihua gangyao (2006-2010) » [Résumé du XI<sup>e</sup> programme d'action quinquennal de la municipalité de Pékin (2006-2010)].

Source :

[http://www.beijing.gov.cn/zfxgk/110002/zzqgh33/2008-04/24/content\\_141968.shtml](http://www.beijing.gov.cn/zfxgk/110002/zzqgh33/2008-04/24/content_141968.shtml), consulté le 02/12/2019.

Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement de la municipalité de Pékin], 2011, « Beijingshi guomin jingji he shehui fazhan di shierge wunian guihua gangyao (2011-2015) » [Résumé du XII<sup>e</sup> programme d'action quinquennal de la municipalité de Pékin (2011-2015)].

Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], 2008, « Guanyu cujin shoudu jinrongye fazhan de yijian » [Avis de l'accélération de développement de l'industrie financière pour la capitale], a été publié le 23/10/2008 sur site : [http://www.beijing.gov.cn/zhengce/zhengcefagui/201905/t20190522\\_56606.html](http://www.beijing.gov.cn/zhengce/zhengcefagui/201905/t20190522_56606.html).

Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], 2009, « Guanyu jiakuai tuijin Beijing Lize jinrong shangwuqu kaifa jianshe shishi de gongzuo yijian » [Avis de l'accélération de développement du secteur des affaires financières de Lize de Pékin], a été publié le 17/03/2009.

Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], 2011, « Beijingshi chengshi fangwu chaiqian guanli banfa » [Measures of Beijing municipality for the administration of urban houses demolition], [http://www.beijing.gov.cn/zhengce/zhengcefagui/201905/t20190522\\_56509.html](http://www.beijing.gov.cn/zhengce/zhengcefagui/201905/t20190522_56509.html), consulté le 13/08/2020.

Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement municipal de Pékin], 2014, « Beijingshi renmin zhengfu guanyu tuijin shougang lao gongyequ gaizao tiaozheng he jianshe fazhan de yijian » [Guiding opinions of the people's government of Beijing municipality on



promoting renovation and upgrading of Shougang old urban industrial areas], [http://dbzxs.ndrc.gov.cn/zcgh/201411/t20141102\\_635945.html](http://dbzxs.ndrc.gov.cn/zcgh/201411/t20141102_635945.html), consulté le 02/09/2019.

Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement de la municipalité de Pékin], 2014, « Guanyu tuijin Shougang laogongyequ gaizao tiaozheng he jianshe fazhan de yijian » [Avis de l'accélération de l'amélioration et de construction du secteur central du nouveau Shougang], publié le 23/09/2014.

Beijingshi renmin zhengfu [Gouvernement de la municipalité de Pékin], 2018, « Jiakuai xin Shougang gaoduan chanye zonghe fuwuqu fazhan jianshe dazao xinshidai shoudu chengshi fuxing xindibiao xingdong jihua (2019-2021) » [Plan d'action pour l'accélération de développement du secteur de services généraux et d'industrie de haute qualité du nouveau Shougang comme le nouveau symbole de la revitalisation urbaine de la capitale (2019-2021)], publié le 27/12/2018.

Beijingshi dijiujie weiyuanhui changwu weiyuanhui [Comité permanent du 9<sup>e</sup> comité municipal de Pékin], 2000, « Guanyu Beijing chengqu weijiufang gaizao wenti de jianyi'an » [Proposition sur la rénovation des maisons anciennes et dégradées de la ville-centre de Pékin]. Source : [http://www.mohurd.gov.cn/fgjs/xgbwgz/200611/t20061101\\_159557.html](http://www.mohurd.gov.cn/fgjs/xgbwgz/200611/t20061101_159557.html), consulté le 15/11/2019.

Beijingshi fazhan he gaige weiyuanhui [Commission municipale du développement et de la réforme de Pékin], 2007, « Beijingshi “shiwu” shiqi shangye fazhan guihua (2001-2005) » [Développement du commerce du X<sup>e</sup> plan quinquennal de la municipalité de Pékin (2005-2010)], [http://fgw.beijing.gov.cn/zwx/ghjh/wngh/105sq/201912/t20191226\\_1495802.htm](http://fgw.beijing.gov.cn/zwx/ghjh/wngh/105sq/201912/t20191226_1495802.htm), consulté le 04/05/2020.

Beijingshi fazhan he gaige weiyuanhui [Commission municipale du développement et de la réforme de Pékin], « Guanyu Dongchengqu Qianmen dongqu sanlihe zhoubian B1 dikuai penghuqu gaizao xiangmu hezhun de pifu » [Réponse à l'autorisation relative à l'élaboration du projet de rénovation des bidonvilles dans la parcelle B1 à proximité de la rivière Sanli du secteur de Qianmen Est de l'arrondissement Dongcheng], publiée le 01 septembre 2017 sur le site, [http://fgw.beijing.gov.cn/fzggzl/yfxz/xzrk\\_sgs/201912/t20191226\\_1503946.htm](http://fgw.beijing.gov.cn/fzggzl/yfxz/xzrk_sgs/201912/t20191226_1503946.htm).

Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2002, *Beijing jiucheng 25pian lishi wenhua baohuqu baohu guihua* [Conservation planning of 25 historic areas in Beijing old city], Beijing yanshan chubanshe [Beijing Yanshan Press], p.7-8.

Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2003,

*Beijing chengshi kongjian fazhan zhanlüe yanjiu* [The strategic study for Beijing urban spatial development], p. 23.

Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2004, *Beijing lishi wenhua mingcheng Beijing huangcheng baohu guihua* [Conservation Planning for the historic city of Beijing and imperial city of Beijing], Zhongguo jianzhu gongye chubanshe [China Architecture & Building Press], p. 10-18.

Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2005, *Beijing zhongzhouxian chengshi sheji* [Urban design of the central axis in Beijing], Jixie gongye chubanshe [China Machine Press], p. 19-26.

Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2007, *Beijingshi "shiyiwu" shiqi lishi wenhua mingcheng baohu guihua* [Le XI<sup>e</sup> plan de protection de la ville historique de Pékin (2006-2010)]. [http://ghzrzyw.beijing.gov.cn/zhengwuxinxi/ghcg/zxgh/201912/t20191213\\_1165457.html](http://ghzrzyw.beijing.gov.cn/zhengwuxinxi/ghcg/zxgh/201912/t20191213_1165457.html), consulté le 15/08/2020.

Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2008, *Beijing jiucheng hutong shilu* [Coming through zigzag], Zhongguo jianzhu gongye chubanshe [China Architecture & Building Press], p. 394-413.

Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2009, *Beijing jiucheng baohu xiushan zhengzhi gongcheng—yinyan* [Projet de protection, de réhabilitation et de rénovation de la ville historique de Pékin—l'introduction]. Source : l'exposition permanente qui est ouverte au public à l'entrée de la commission municipale d'urbanisme, consultée le 20 mai 2017.

Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2009, *Beijing jiucheng baohu xiushan zhengzhi gongcheng—Qianmen dajie xiushan zhengzhi gongcheng* [Projet de protection, de réhabilitation et de rénovation de la ville historique de Pékin—le projet d'aménagement de la rue Qianmen]. Source : l'exposition permanente qui est ouverte au public à l'entrée de la commission municipale d'urbanisme, consultée le 20 mai 2017.

Beijingshi guihua weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme de Pékin], 2009, *Beijing jiucheng baohu xiushan zhengzhi gongcheng—Caochang sanzhi shitiao fengmao baohu shili* [Projet de protection, de réhabilitation et de rénovation de la ville historique de Pékin—le cas d'étude de protection de la zone des ruelles Caochang III-X]. Source : l'exposition permanente qui est ouverte au public à l'entrée de la commission municipale d'urbanisme, consultée le 20 mai 2017.

Beijingshi guihua he ziran ziyuan weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme et de ressources naturelles de Pékin], « Dongchengqu Qianmen dongqu sanlihe zhoubian B1

dikuai penghuqu gaizao xiangmu qianqi gongzuo ji nigaizao tudi shiyongquan yicixing zhaobiao gongzuo » [Annonce d'appel d'offre pour cession des droits d'usage du foncier concernant le projet de rénovation des bidonvilles dans la parcelle B1 à proximité de la rivière Sanli du secteur de Qianmen Est de l'arrondissement Dongcheng], publiée le 30 décembre 2016 sur le site : <http://yewu.ghzrzyw.beijing.gov.cn/searches/detailForTuDiGaiZao?id=740079&nodeId=>.

Beijingshi guihua he ziran ziyuan weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme et de ressources naturelles de Pékin], Beijingshi Fengtaiqu renmin zhengfu [Gouvernement de l'arrondissement de Fengtai], 2021, *Beijing Lize jinrong shangwuqu guihua zonghe shishi fang'an (2020-2030)* [Plan de mise en œuvre général d'aménagement du secteur des affaires financières de Lize (2020-2030)], publié le 02/04/2021 pour une enquête publique dans un délai de 30 jours. Les informations ont été consultées sur le site officiel de la société d'État à responsabilité limitée du secteur des affaires financières de Lize de Pékin : [http://www.bjlzkg.com/std\\_info.aspx?mid=30302](http://www.bjlzkg.com/std_info.aspx?mid=30302).

Beijingshi chengshi guihua sheji yanjiuyuan [Institut municipal d'aménagement & design de Pékin], 2020, *xin Shougang gaoduan chanye zonghe fuwuqu nanqu xiangxi guihua (2019-2024)* [Plan détaillé d'aménagement du secteur central au sud de services généraux et d'industrie de haute qualité du nouveau Shougang (2019-2024)], publié en mai 2020.

Beijing guoji shejizhou zuweihui [Comité de la semaine du design de Beijing], Beijingshi guihua he ziran ziyuan weiyuanhui [Commission municipale d'urbanisme et de ressources naturelles de Pékin], 2019 *Beijing guoji shejizhou chengshi gengxin zhutizhan : Xin sheng yu jiu—Qianmen dongqu baohu yu fuxing xiangmu* [The urban renewal thematic exhibition of 2019 Beijing Design Week: New in old—Qianmen East project], Beijing guoji shejizhou [Beijing Design Week]. Source : l'exposition ouverte au public durant les semaines du 04 septembre au 18 septembre en 2019, consultée le 11 septembre, 12 septembre, 14 septembre, 15 septembre, 16 septembre, 17 septembre 2019.

### ***Arrondissements de Chongwen et de Doncheng et secteurs de Qianmen Ouest et de Qianmen Est***

Beijingshi Chongwenqu renmin zhengfu [Gouvernement de l'arrondissement de Xuanwu], 2001, « Chongwenqu guomin jingji he shehui fazhan di shige wunian jihua gangyao (2001-2005) » [Résumé du X<sup>e</sup> programme d'action quinquennal de l'arrondissement de Chongwen (2001-2005)].

Beijingshi Dongchengqu renmin zhengfu [Gouvernement de l'arrondissement de Dongcheng], 2011, « Beijingshi Dongchengqu guomin jingji he shehui fazhan di shier

ge wunian guihua gangyao (2011-2015) » [Résumé du XII<sup>e</sup> programme d'action quinquennal de l'arrondissement de Dongcheng (2011-2015)].

Beijingshi Dongchengqu renmin zhengfu [Gouvernement de l'arrondissement de Dongcheng], 2011, « Dongchengqu “shierwu” shiqi Qianmen lishi wenhua zhanshi qu jianshe fazhan guihua (2011-2015) » [Plan de développement du secteur historique d'exposition culturelle de Qianmen dans le cadre du XII<sup>e</sup> programme d'action quinquennal de l'arrondissement de Dongcheng (2011-2015)].

Beijingshi Dongchengqu renmin zhengfu [Dongcheng district people's government of Beijing municipality], « 2013nian Beijingshi dongchengqu renmin zhengfu gongzuo baogao » [Rapport annuel de l'année 2013 du gouvernement d'arrondissement de Dongcheng de la municipalité de Pékin], publié le 08 janvier 2013 sur le site, <http://www.bjdch.gov.cn/n3952/n3976/n3977/c983800/content.html>, consulté le 16/01/2021.

Beijingshi Dongchengqu renmin zhengfu [Dongcheng district people's government of Beijing municipality], « Li Xianzhong tongzhi 11yue 25ri chuxi Beijing Qianmen Wenhua dongfang jiudian xiangmu hezuo yixiangshu qianyue yishi » [Maire d'arrondissement de Dongcheng Li Xianzhong se présente au 25 novembre à la cérémonie de signature du projet Hôtel Mandarin Oriental Qianmen], publié le 30 novembre 2016 sur le site, <http://www.bjdch.gov.cn/n1426447/n2376952/n2376954/c4768158/content.html> ; « Beijing Qianmen Wenhua dongfang jiudian xiangmu zhengshi qianyue » [Signature officielle du projet Hôtel Mandarin Oriental Qianmen], publié le 11 septembre 2017 sur le site, <http://www.bjdch.gov.cn/n1515956/n2333146/c5956052/content.html>, consulté le 29/01/2021.

Beijingshi Dongchengqu renmin zhengfu [Dongcheng district people's government of Beijing municipality], « Beijing Qianmen Kaiyue jiudian xiangmu juxing qianyue yishi » [Cérémonie de signature du projet Hôtel Hyatt Qianmen], publiée le 27 janvier 2017 sur le site : <http://www.bjdch.gov.cn/n1515956/n2333146/c5106173/content.html>, consulté le 29/01/2021.

Tianjie jituan [Groupe d'État Tianjie], Beijingshi jianzhu sheji yanjiuyuan-Zhu Xiaodi gongzuoshi [Atelier Zhu Xiaodi de l'Institut municipal d'architecture & design de Pékin (BIAD)], *2018 Huifuxing xiujian : Qianmen dongqu jiqun sheji zhanlan ji luntan* [2018 Restorative construction : Exhibition and forum of Qianmen East area cluster design], Beijing guoji shejizhou [Beijing Design Week]. Source : l'exposition ouverte au public durant la semaine du 27 septembre au 03 octobre en 2018, consultée le 02 octobre 2018.

Beijing Daqianmen touzi jingying youxian gongsi [Société publique de développement et

d'investissement urbains Daqianmen], « Dongchengqu Qianmen dongqu sanlihe zhoubian B1 dikuai penghuqu gaizao xiangmu jianshe fang'an » [Plan de construction du projet de rénovation des bidonvilles dans la parcelle B1 à proximité de la rivière Sanli du secteur de Qianmen Est de l'arrondissement Dongcheng], publié le 30 janvier 2019 sur le site : <http://bjjs.zjw.beijing.gov.cn/bjjs/bszn/cxzx/gsgg/xmjsfa/dcqxmjsfags/534203/index.shtml>.

### *Arrondissement de Fengtai et secteur de Lize*

Beijingshi Fengtaiqu renmin zhengfu [Gouvernement de l'arrondissement de Fengtai], 2006, « Fengtaiqu “shiyiwu” shiqi guomin jingji he shehui fazhan wunian guihua gangyao (2006-2010) » [Résumé du XI<sup>e</sup> programme d'action quinquennal de l'arrondissement de Fengtai (2006-2010)], p. 19-20.

Beijingshi Fengtaiqu renmin zhengfu [Gouvernement de l'arrondissement de Fengtai], 2009, « Guanyu cujin Beijing Lize jinrong shangwuqu jinrong chanye fazhan de yijian » [Avis de l'accélération de développement de l'industrie financière pour le secteur des affaires financières de Lize de Pékin], a été publié le 02/03/2009 sur site : <http://www.bjft.gov.cn/ftq/zfwj/200904/792d47c3aa97482f911ce54bd6c27a5b.shtml>.

Beijingshi Fengtaiqu renmin zhengfu [Gouvernement de l'arrondissement de Fengtai], 2010, « Guanyu jiakuai jianshe Beijing Lize jinrong shangwuqu de shishi yijian » [Avis sur la mise en œuvre de l'accélération de développement de l'industrie financière pour le secteur des affaires financières de Lize de Pékin], a été publié en novembre 2010.

Beijingshi Fengtaiqu renmin zhengfu [Gouvernement de l'arrondissement de Fengtai], 2012, « Fengtaiqu “shierwu” shiqi Lize jinrong shangwuqu fazhan guihua » [Plan de développement du secteur des affaires financières de Lize dans le XII<sup>e</sup> programme d'action quinquennal de l'arrondissement de Fengtai (2011-2015)], publié le 16/04/2012.

Beijingshi Fengtaiqu renmin zhengfu [Gouvernement de l'arrondissement de Fengtai], 2016, « Fengtaiqu “shisanwu” shiqi Lize jinrong shangwuqu fazhan guihua » [Plan de développement du secteur des affaires financières de Lize dans le XIII<sup>e</sup> programme d'action quinquennal de l'arrondissement de Fengtai (2016-2020)], publié le 09/12/2016.

Lize jinrong shangwuqu guanli weiyuanhui [Commission d'administration du secteur des affaires financières de Lize], 2018, « Beijing Lize jinrong shangwuqu shangwu louyu zhaoshang fuwu zanxing banfa » [Mesures temporaires de service de la commercialisation pour des bâtiments d'affaires commerciales du secteur des affaires financières de Lize de Pékin], publiées le 26/09/2018 sur le site officiel du secteur des affaires financières de Lize de Pékin :

<http://lize.bjft.gov.cn/html/zszczc/20180926/1474.html>.

***Arrondissement de Shijingshan et secteur de Shaougang***

Beijingshi Shijingshanqu renmin zhengfu [Gouvernement de l'arrondissement de Shijingshan], 2006, « Shijingshanqu “shiyiwu” shiqi guomin jingji he shehui fazhan wunian guihua gangyao (2006-2010) » [Résumé du XI<sup>e</sup> programme d'action quinquennal de l'arrondissement de Shijingshan (2006-2010)]. Source: <http://www.bjsjs.gov.cn/zwgk/jhgh/20080725/12789369.shtml>, consulté le 13/12/2019.

***Arrondissements de Xuanwu et de Xicheng et secteur de la rue Yangmeizhu***

Beijingshi Xuanwuqu renmin zhengfu [Gouvernement de l'arrondissement de Xuanwu], 2001, « Xuanwuqu guomin jingji he shehui fazhan di shige wunian jihua gangyao (2001-2005) » [Résumé du X<sup>e</sup> programme d'action quinquennal de l'arrondissement de Xuanwu (2001-2005)].

Beijing Guan'an konggu youxian gongsi [Société d'État Guang'an], 2017, *Chengshi fuxing de yuandian—Dashilar zongti guihua yu chengshi sheji* [Point d'origine de la régénération urbaine—le plan général d'aménagement et du design urbain du secteur de Dashilar]. Source : l'exposition permanente et ouverte au public dans la zone rénovée « Beijing Fun (*Beijing fang*) » du secteur de Dashilar, consultée le 25 février 2017.

## Chroniques locales

### *Arrondissement de Chongwen*

Beijingshi Chongwenqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Chongwen de Pékin], 2003, *Beijing Chongwen nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Chongwen], p. 65-69.

Beijingshi Chongwenqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Chongwen de Pékin], 2004, *Beijing Chongwen nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Chongwen], p. 162.

Beijingshi Chongwenqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Chongwen de Pékin], 2004, *Beijing Chongwen nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Chongwen], p. 280.

Beijingshi Chongwenqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Chongwen de Pékin], 2005, *Beijing Chongwen nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Chongwen], p. 197.

Beijingshi Chongwenqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Chongwen de Pékin], 2006, *Beijing Chongwen nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Chongwen], p. 240.

Beijingshi Chongwenqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Chongwen de Pékin], 2009, *Beijing Chongwen nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Chongwen], p. 273.

Beijingshi Chongwenqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Chongwen de Pékin], 2009, *Beijing Chongwen nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Chongwen], p. 273, p. 280.

Beijingshi Chongwenqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Chongwen de Pékin], 2010, *Beijing Chongwen nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Chongwen], p. 214, p. 286.

### *Arrondissement de Xuanwu*

Beijingshi Xuanwuqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Xuanwu de Pékin], 2004, *Beijing Xuanwu nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Xuanwu], p. 76-80.

Beijingshi Xuanwuqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Xuanwu de Pékin], 2006, *Beijing Xuanwu nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Xuanwu], p. 295.

Beijingshi Xuanwuqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Xuanwu de Pékin], 2010, *Beijing Xuanwu nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Xuanwu], p. 261.

### ***Arrondissement de Dongcheng***

Beijingshi Dongchengqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Dongcheng de Pékin], 2011, *Beijing Dongcheng nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Dongcheng], p. 271.

Beijingshi Dongchengqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Dongcheng de Pékin], 2014, *Beijing Dongcheng nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Dongcheng], p. 207.

Beijingshi Dongchengqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Dongcheng de Pékin], 2016, *Beijing Dongcheng nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Dongcheng], p. 250.

Beijingshi Dongchengqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Dongcheng de Pékin], 2019, *Beijing Dongcheng nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Dongcheng], p. 215.

### ***Arrondissement de Xicheng***

Beijingshi Xichengqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Xicheng de Pékin], 2011, *Beijing Xicheng nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Xicheng], p. 301.

Beijingshi Xichengqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Xicheng de Pékin], 2012, *Beijing Xicheng nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Xicheng], p. 308, p. 317.

Beijingshi Xichengqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Xicheng de Pékin], 2013, *Beijing Xicheng nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Xicheng], p. 162, p. 249.

Beijingshi Xichengqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Xicheng de Pékin], 2014, *Beijing Xicheng nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Xicheng], p. 232.



Beijingshi Xichengqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Xicheng de Pékin], 2018, *Beijing Xicheng nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Xicheng], p. 180.

Beijingshi Xichengqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Xicheng de Pékin], 2019, *Beijing Xicheng nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Xicheng], p. 129.

### ***Arrondissement de Fengtai***

Beijingshi Fengtaiqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Fengtai de Pékin], 2002, *Beijing Fengtai nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Fengtai], p. 191.

Beijingshi Fengtaiqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Fengtai de Pékin], 2011, *Beijing Fengtai nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Fengtai], p. P65-66.

### ***Arrondissement de Shijingshan***

Beijingshi shijingshanqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan de Pékin], 2006, *Beijing Shijingshan nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan], p. 93-101.

Beijingshi shijingshanqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan de Pékin], 2009, *Beijing Shijingshan nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan], p. 462.

Beijingshi shijingshanqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan de Pékin], 2012, *Beijing Shijingshan nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan], p. 30-38.

Beijingshi shijingshanqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan de Pékin], 2014, *Beijing Shijingshan nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan], p. 231.

Beijingshi shijingshanqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan de Pékin], 2015, *Beijing Shijingshan nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan], p. 118-119.

Beijingshi shijingshanqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan de Pékin], 2016, *Beijing Shijingshan nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan], p. 167.

Beijingshi shijingshanqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan de Pékin], 2018, *Beijing Shijingshan nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan], p. 76.

Beijingshi shijingshanqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan de Pékin], 2019, *Beijing Shijingshan nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan], p. 149.

Beijingshi shijingshanqu difangzhi bianzuan weiyuanhui [Commission de compilation de chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan de Pékin], 2019, *Beijing Shijingshan nianjian* [Chroniques locales de l'arrondissement de Shijingshan], p. 124, p. 149.

### ***Quartier de Qianmen***

Qianmen jiedao difangzhi bianzuan bangongshi [Bureau de compilation des chroniques locales du quartier de Qianmen], 1997, *Qianmen jiedao jianzhi* [Chroniques locales du quartier de Qianmen], p. 135-138.

## Statistiques

### *Statistiques à l'échelle de la Chine*

*Zhongguo tongji nianjian 1999*, [China Statistical Yearbook 1999], <http://www.stats.gov.cn/yearbook/indexC.htm>, ce qui en concernant la donnée statistique de l'année 1957, consulté le 30/04/2019.

*Zhongguo tongji nianjian 2000*, [China Statistical Yearbook 2000], <http://www.stats.gov.cn/tjsj/ndsj/zgnj/2000/M03c.htm>, consulté le 22/08/2019.

*Zhongguo tongji nianjian 2010*, [China Statistical Yearbook 2010], <http://www.stats.gov.cn/tjsj/ndsj/2010/indexch.htm>, consulté le 30/04/2019.

*Zhongguo tongji nianjian 2011*, [China Statistical Yearbook 2011], <http://www.stats.gov.cn/tjsj/ndsj/2011/indexch.htm>, consulté le 03/05/2019.

*Zhongguo tongji nianjian 2018*, [China Statistical Yearbook 2018], <http://www.stats.gov.cn/tjsj/ndsj/2018/indexch.htm>, consulté le 23/08/2019.

National Bureau of Statistics of China, « Statistical Communiqué of the People's Republic of China on the 2017 National Economic and Social Development », [http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201802/t20180228\\_1585631.html](http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201802/t20180228_1585631.html) (en chinois), publié le 28/02/2018 et consulté le 05/12/2018.

### *Statistiques à l'échelle de la municipalité de Pékin*

Neiwubu tongjichu [Bureau statistique de Ministère de l'Intérieur], 1920, « Neiwu tongji (minguo liunian) » [Statistique de Ministère de l'Intérieur (1917)], Jingshi renkou zhibu [Ministère de démographie de la capitale].

Beijingshi tongji ju [Bureau municipal de statistique de Pékin], 2000, *Beijingshi diwuci quanguo pucha zhuyao shuju* [5<sup>e</sup> recensement général de la population chinoise de la municipalité de Pékin] [http://www.beijing.gov.cn/zfxgk/110037/tjgb53/2011-01/04/content\\_206314.shtml](http://www.beijing.gov.cn/zfxgk/110037/tjgb53/2011-01/04/content_206314.shtml), consulté le 02/12/2019.

*Beijing tongji nianjian 2009* [Beijing Statistical Yearbook 2009], [http://202.96.40.155/nj/main/2009\\_ch1/content/mV19\\_0202.htm](http://202.96.40.155/nj/main/2009_ch1/content/mV19_0202.htm).

*Beijing tongji nianjian 2010* [Beijing Statistical Yearbook 2010], [http://nj.tjj.beijing.gov.cn/nj/main/2010\\_ch/content/mV105\\_0511.htm](http://nj.tjj.beijing.gov.cn/nj/main/2010_ch/content/mV105_0511.htm), consulté le 15/08/2020.

*Beijing tongji nianjian 2019* [Beijing Statistical Yearbook 2019],  
<http://202.96.40.155/nj/main/2019-tjn/zk/indexch.htm>, consulté le 20/11/2019.

*Beijing quyu tongji nianjian 2011* [Beijing Regional Statistical Yearbook 2011],  
<http://202.96.40.155/nj/qxnj/2011/system/main.htm>, consulté le 13/12/2019.

*Beijing quyu tongji nianjian 2012* [Beijing Regional Statistical Yearbook 2012],  
<http://202.96.40.155/nj/qxnj/2012/system/main.htm>, consulté le 05/12/2019.

## Cartes

Sources des informations relatives au plan d'aménagement de l'année 2005 : Ye Zurun, 2007, « Qianmen diqu baohu zhengzhi yu fazhan guihoa » [Protection, rehabilitation and development planning of Qianmen area], *Jianzhu chuangzuo* [ArchiCreation], n° 12, p. 34-55 ; Fan Xiaopeng, Li Yang, 2007, « Qianmen dongcelu yidong diqu baohu zhengzhi yu zaisheng fazhan » [Protection, rehabilitation and regenerating development of the area to the east of the east road of Qianmen], *Jianzhu chuangzuo* [ArchiCreation], n° 12, p. 61-65.

Les informations relatives au plan d'aménagement de l'année 2015 ont été recueillies le 02 octobre 2016 auprès de l'exposition temporaire et ouverte au public durant la semaine internationale du design de Beijing en 2016 : Beijingshi jianzhu sheji yanjiuyuan [Institut municipal d'architecture & design de Pékin], 2015, *Qianmen dongqu kongzhixing xiangxi guihoa he chengshi sheji* [Plan détaillé d'aménagement et les propositions de projets concrets du secteur de Qianmen Est].

Google Earth, 2003-2019.

## Sociétés

Le Groupe d'État Tianjie (*Tianjie jituan*), <http://www.tianjiegroups.com>.

La société d'État à responsabilité limitée du secteur des affaires financières de Lize de Pékin (*Beijing Lize jinrong shangwuqu konggu youxian gongsi*), <http://www.bjlzkg.com/index.aspx>.

La société d'État Guang'an (*Guang'an jituan*), <http://www.gaholding.com.cn/>.

Le Groupe d'État Shougang (*Shougang jituan*), <https://www.shougang.com.cn/sgweb/html/index.html>.

Le Groupe d'État de la rue financière de Pékin (*Beijing Jinrongjie jituan*), <http://www.fsig.com.cn/index.php/list/1208.html>.

La société à responsabilité limitée du développement de l'immobilier commercial Soho Chine (*Soho Zhongguo youxian gongsi*), <https://www.sohochina.com/cindex.aspx?l=cn>.

La société à responsabilité limitée du centre d'art contemporain *Tian'an shijian* (IDEAS), <https://beijingcenterforthearts.com/>.

L'agence d'architecture URBANUS (*Dushi shijian*), <http://www.urbanus.com.cn/>.

L'agence d'architecture MAD, <http://www.i-mad.com/zh-hans/office/info-cn/>.

L'agence d'architecture KCAA, <https://kkaa.co.jp/>.

L'agence d'architecture ORIGIN ARCHITECT (*Yuandi jianzhu*), <http://www.origin-architect.com/>.

L'agence d'architecture BIDG (*Boshidun guojisheji*), <http://www.bidg.com.cn/>.

L'agence d'architecture ZAO/standard architecture (*biaozhun yingzao*), <http://www.standardarchitecture.cn/>.

## Entretiens

### *Chercheurs*

Bian Lanchun, professeur à l'Université Tsinghua, entretien réalisé le 24 avril 2017.

Duan Lian, entretien réalisé le 30 mars 2015. Duan Lian est maître de conférences au Collège d'architecture et d'urbanisme de l'Université d'architecture de Pékin.

Li Alin, entretien réalisé le 11 avril 2016. Li Alin est maître de conférences au Collège d'architecture et d'urbanisme de l'Université de l'industrie de Pékin.

Liu Jian, professeure à l'Université Tsinghua, entretiens réalisés le 23 mai et le 08 octobre 2016.

Ye Zunrun, professeure à l'Université d'architecture de Pékin, entretien réalisé le 29 mars 2017.

Zhang Jie, professeur à l'Université Tsinghua, entretien réalisé le 16 mai 2017.

Zhang Lufeng, professeur à l'Université de l'Académie des sciences de Chine, entretien réalisé le 20 juillet 2017.

### *Responsables institutionnels*

Feng Feifei, responsable de la direction du design urbain de l'Institut municipal d'aménagement & design de Pékin, entretien réalisé le 13 août 2016.

Liao Zhengxin, responsable adjointe de la direction du design urbain de l'Institut municipal d'aménagement & design de Pékin, entretien réalisé le 01 mars 2017.

Cui Qi, chargé du projet de la direction du design urbain de l'Institut municipal d'aménagement & design de Pékin, entretiens réalisés le 21 avril 2015 et le 11 avril 2016.

Zhao Xing, chargée du projet de la direction du design urbain de l'Institut municipal d'aménagement & design de Pékin, entretien réalisé le 11 avril 2017.

Liu Xin, chargée du projet de la direction du design urbain de l'Institut municipal d'aménagement & design de Pékin, entretien réalisé le 11 avril 2017.

Wang Quan, responsable du bureau de la commission de la protection des mouvements historiques de l'arrondissement de Dongcheng, entretien réalisé le 05 décembre 2017.

Duan Jinmei, directrice générale de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010), entretien effectué le 15 juin 2017.

Pan Shan, responsable de la direction des travaux d'aménagement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010), entretiens effectués les 2 et 5 mai 2017.

He Yong, responsable de la direction des travaux d'aménagement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010), entretiens effectués les 10 mai et 27 octobre 2017.

Suo Zongmin, responsable de la direction des travaux de relogement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010), entretiens réalisés les 19 et 27 mai 2017.

Anonyme, employée de la direction des travaux de relogement du secteur de Qianmen Est de la société publique de développement et d'investissement urbains Daqianmen (regroupée en Groupe d'État Tianjie depuis 2010), entretien réalisé le 19 mai 2017.

Anonyme, employée du bureau de la présidence du Groupe d'État Tianjie, entretien réalisé le 12 décembre 2017.

Anonyme, responsables de bureaux et de commissions de l'arrondissement de Shijingshan (la commission pour le développement et la réforme, le bureau de la recherche, la commission pour l'économie et l'information, la commission pour le logement et les constructions urbaine et rurale, la commission chargée de l'administration et de la supervision des biens de l'État, etc.), entretiens effectués le 23 novembre 2017 dans le cadre d'étude organisé par l'Académie municipale des sciences sociales de Pékin concernant la problématique de « la restauration de l'industrie (*tenglong huanniao*) ».

Jiang Cen, responsable de la direction du marketing du projet du secteur de la rue Yangmeizhu de la société d'État Dashilar, entretiens effectués le 14 avril, le 28 juillet et le 08 août 2017.

Guo Qingmin, responsable du plan pilote de Dashilar du projet du secteur de la rue Yangmeizhu de la société d'État Dashilar, entretien effectué le 23 août 2017.

Anonyme, chargée de commercialisation des espaces libérés du projet du secteur de la rue Yangmeizhu de la société d'État Dashedilar, entretiens effectués les 08 et 09 août 2017.



### ***Professionnels***

Anonyme, architecte participant au projet de « micro-ruelle (*weihutong*) » de l'agence d'architecture ZAO/standard architecture (*biaozhun yingzao*), entretien effectué le 15 août 2017.

Yang Yunting, architecte chargée du projet d'aménagement du secteur de Qianmen Est de l'équipe d'Atelier Zhuxiaodi rattaché à l'Institut municipal d'architecture & design de Pékin (BIAD), entretiens effectués le 02 octobre 2018 et le 13 juillet 2019.

Wang Jun, journaliste de l'agence de presse Xinhua, entretien effectué le 06 mai 2017.

Wang Fei, journaliste de l'agence de presse Xinhua, entretien effectué le 02 décembre 2017.

### ***Agents immobiliers***

Wang, chargé d'opération marketing de la cour n° 210 de la rue Xidamochang de l'entreprise de 5Lmeet, entretien réalisé le 07 décembre 2017.

Anonyme, agent d'accueil de la cour n° 210 de la rue Xidamochang dans le secteur de Qianmen Est, entretien réalisé le 02 octobre 2018.

Anonyme, agent d'accueil de la plateforme d'innovation de la cour n° 218 de la rue Xidamochang dans le secteur de Qianmen Est, entretien réalisé le 23 novembre 2017.

Anonyme, chargée de commercialisation du projet de l'hôtel de modeste de l'entreprise de la commercialisation de l'auberge de jeunesse TTG (*Teatree Group* en anglais), entretiens effectués les 08 et 09 août 2017.

Anonyme, employé de la société publique de gestion immobilière Guangchong qui est rattachée au Groupe d'État Tianjie, entretien effectué le 30 avril 2017.

Shu Yu, Li Shanshan, Li Bin, employés chargés des locations du secteur de Qianmen Ouest de la société à responsabilité limitée du développement de l'immobilier commercial Soho Chine, entretiens (téléphoniques) effectués le 08 décembre 2020.

### ***Enquêtes auprès des habitants et des entreprises locales des cas d'étude***

60 Foyers du secteur de Qianmen Est, incluant 18 ménages restés dans des cours complètement privées, 39 ménages restés dans des cours mixtes publiques et 3 ménages relogés aux autres arrondissements de la municipalité de Pékin. Entretiens qualitatifs réalisés en 2017.

- 11 entreprises privées installés dans le secteur de Qiamne Est. Entretiens réalisés en avril et mai 2017.
- 2 commerçants qui venaient de s'installer sur le côté Est de la rue Xixinglong dans le secteur de Qianmen Est. Entretiens réalisés le 02 octobre 2018.
- 3 employés des entreprises privées installées dans la zone des affaires commerciales et culturelles de Taiwan dans le secteur de Qianmen Ouest depuis 2017. Entretiens effectués le 21 avril, le 13 juillet et le 21 septembre 2017.
- 12 commerçants installés dans le seceur de la rue Yangmeizhu. Entretiens effectués entre les 4 et 5 octobre 2017 (pendant la semaine internationale du design de Pékin).



## Table des illustrations

### Table des tableaux

Tableau 1 : L'évolution de la population résidante à Pékin entre 1990 et 2000.....	66
Tableau 2 : Les solutions de relogement du secteur de Qianmen Est effectuées entre 2006 et 2009 ....	189
Tableau 3 : Le plan d'utilisation du sol du secteur de Qianmen Est en 2015 .....	213
Tableau 4 : L'aménagement des activités fonctionnelles du secteur de Qianmen Est entre 2005 et 2015 .....	214
Tableau 5 : La hiérarchisation des catégories de traitement des bâtiments du secteur de Qianmen Est en 2015.....	219
Tableau 6 : L'aménagement des catégories de traitement des bâtiments du secteur de Qianmen Est entre 2005 et 2015 .....	219
Tableau 7 : L'intervention collective dans la réhabilitation des sept cours sélectionnées en 2015 .....	224
Tableau 8 : La réhabilitation de la cour n° 37 de la ruelle Luanqing en 2015 .....	225
Tableau 9 : La réhabilitation de la cour n° 218 de la rue Xidamochang en 2015 .....	228
Tableau 10 : La réhabilitation de la cour n° 220 de la rue Xidamochang en 2015 .....	232
Tableau 11 : La réhabilitation de la cour n° 4 de la ruelle Caochangheng en 2015 .....	239
Tableau 12 : La réhabilitation de la cour n° 19 de la ruelle Caochang IV en 2015.....	242
Tableau 13 : Les types hétérogènes des unités d'habitat dans la cour n° 19 de la ruelle Caochang IV après la réhabilitation en 2015 .....	244
Tableau 14 : L'intervention collective dans la reconstruction des huit parcelles sur la rue Xixinglong en 2018.....	255
Tableau 15 : L'intervention collective dans la reconstruction des quatre parcelles sur la rivière Sanli en 2018.....	257
Tableau 16 : La réhabilitation des cours n° 23 à n° 29 de la ruelle Qingyun en 2018 .....	259
Tableau 17 : La répartition fonctionnelle des constructions sur le foncier B1 après la reconstruction en 2017.....	269
Tableau 18 : La typologie d'espaces délaissés du secteur de Qianmen Est en 2020 .....	275
Tableau 19 : Les nouvelles pratiques au sein des sept cours réhabilitées après la réhabilitation en 2015 .....	283
Tableau 20 : Les six bâtiments construits dans le secteur central de Lize Sud en 2019 .....	325
Tableau 21 : Les écarts de la proportion entre les des types d'espaces délaissés selon les cas d'étude .	394
Tableau 22 : Les jeux d'acteurs dans la production d'espaces délaissés à l'échelle métropolitaine .....	395

### Table des cartes

Carte 1 : Le plan d'urbanisme de la ville-centre de Pékin en 1954 et en 1958.....	56
Carte 2 : Le processus d'extension de la ville-centre de Pékin entre 1951 et 1983 .....	58
Carte 3 : L'usage du sol de la municipalité de Pékin en 1981 .....	60
Carte 4 : Le plan d'urbanisme de la municipalité de Pékin en 1981 .....	61
Carte 5 : Le plan d'urbanisme de la ville-centre de Pékin en 1981 .....	62
Carte 6 : L'usage du sol de la ville-centre de Pékin en 1981 .....	63

Carte 7 : Le plan d'urbanisme de la ville-centre de Pékin (1991-2010).....	65
Carte 8 : L'usage du sol de la municipalité de Pékin en 2005 .....	67
Carte 9 : L'usage du sol de la ville-centre de Pékin en 2005 .....	68
Carte 10 : Le système d'organisation spatiale des différentes activités économiques de la municipalité de Pékin en 2004 .....	74
Carte 11 : Les axes du développement économique régional de Pékin-Tianjin-Hebei en 2006 .....	76
Carte 12 : La structure urbaine polycentrique de la municipalité de Pékin (2004-2020) .....	78
Carte 13 : La superposition des sites des capitales Zhongdu, Dadu et Pékin .....	82
Carte 14 : L'usage du sol de la ville historique de Pékin de la dynastie des Ming et Qing .....	83
Carte 15 : Le contrôle de la hauteur de construction de la ville historique de Pékin déterminé en 1987 .....	85
Carte 16 : La hauteur autorisée et la hauteur de construction de la ville historique de Pékin en 1996....	86
Carte 17 : Le plan des 25 secteurs sauvegardés de la ville historique de Pékin accordé en 2002 .....	87
Carte 18 : Le quartier commercial de Qianmen-Dashilar sous la dynastie des Qing.....	96
Carte 19 : Les douze arrondissements de la ville de Pékin en 1947 .....	103
Carte 20 : L'ordonnancement urbain du quartier de Qianmen sous les Ming.....	105
Carte 21 : L'ordonnancement urbain du quartier de Qianmen sous les Qing .....	106
Carte 22 : L'ordonnancement urbain du quartier de Qianmen pendant la période de la République de Chine (1947).....	107
Carte 23 : Les quatre arrondissements de la ville historique de Pékin en 1958.....	109
Carte 24 : L'établissement du quartier administratif de Qianmen depuis 1958 .....	110
Carte 25 : L'organisation des marchés de la ville de Pékin sous les Qing.....	113
Carte 26 : La structure des centres commerciaux de la municipalité de Pékin durant les années 1980..	114
Carte 27 : Le système des centres principaux de commerce et de service de la municipalité de Pékin des années 1990 .....	116
Carte 28 : L'organisation de commerces de l'arrondissement de Chongwen en 1998 .....	120
Carte 29 : Les objectifs de rénovation déterminés par la municipalité de Pékin en 1991 .....	124
Carte 30 : Les quartiers rénovés en priorité par les promoteurs immobiliers privés en 1998.....	125
Carte 31 : Le plan de protection des monuments historiques et des secteurs sauvegardés de la ville historique de Pékin renouvelé en 2003 .....	134
Carte 32 : La place de l'axe central dans la structure métropolitaine de Pékin en 2003.....	138
Carte 33 : Le plan touristique du secteur des activités folkloriques de Qianmen en 2003 .....	140
Carte 34 : La localisation des secteurs de Qianmen et de Dashilar dans la ville historique de Pékin....	141
Carte 35 : Le projet initial du secteur de Qianmen retenu en 2003 .....	143
Carte 36 : La réalisation du réseau de transport urbain des secteurs de Qianmen et de Dashilar en 2006 .....	144
Carte 37 : Le plan de l'identification des patrimoines historiques du secteur de Qianmen en 2003 ....	148
Carte 38 : Le plan de la hiérarchisation de traitement des patrimoines historiques du secteur de Qianmen en 2003 .....	150
Carte 39 : Le plan d'aménagement du secteur de Qianmen en 2003.....	153
Carte 40 : Le projet initial des secteurs de Qianmen Ouest et de Qianmen Est en 2003 .....	155
Carte 41 : Une cour complète privée du secteur de Qianmen Est transformée en restaurant en 2017... 170	
Carte 42 : Une cour mixte publique du secteur de Qianmen Est à usage principal de résidence en 2017 .....	173
Carte 43 : Le plan d'aménagement du secteur de Qianmen Est en 2005.....	176

Carte 44 : Le plan du réseau de transport du secteur de Qianmen Est en 2005 .....	178
Carte 45 : Le plan de la hiérarchisation de traitement des bâtiments du secteur de Qianmen Est en 2005 .....	182
Carte 46 : La direction centrale du secteur de Qianmen Est constituée de quatre équipes en 2006 .....	186
Carte 47 : La réalisation du réseau de transport urbain du secteur de Qianmen Est en 2008 .....	194
Carte 48 : La réalisation de la réhabilitation des bâtiments vides du secteur de Qianmen Est entre 2008 et 2009 .....	197
Carte 49 : La cour n° 7 de ruelle Caochang VII après la réhabilitation en 2008 .....	201
Carte 50 : La reprise des travaux de relogement définitif du secteur de Qianmen Est en 2014 .....	205
Carte 51 : La réalisation des travaux de démolition du secteur de Qianmen Est en 2014 .....	206
Carte 52 : Le plan d'aménagement du secteur de Qianmen Est en 2015 .....	212
Carte 53 : L'aménagement de la structure spatiale du secteur de Qianmen Est en 2015 .....	216
Carte 54 : Le plan de la hiérarchisation de traitement des bâtiments du secteur de Qianmen Est en 2015 .....	218
Carte 55 : La mise en œuvre de la réhabilitation de la rue Xidamochang en 2015 .....	221
Carte 56 : La sélection des sept maisons à cour carrée de la rue Xidamochang en 2015 .....	223
Carte 57 : La réhabilitation de la cour n° 37 de la ruelle Luanqing en 2015 .....	226
Carte 58 : La réhabilitation de la cour n° 218 de la rue Xidamochang en 2015 .....	229
Carte 59 : La réhabilitation de la cour n° 220 de la rue Xidamochang en 2015 .....	233
Carte 60 : L'intervention collective dans la réhabilitation du paysage urbain de la rue Xidamochang en 2015 .....	235
Carte 61 : La réalisation de la réhabilitation de la zone des ruelles Caochang III-X en 2015 .....	237
Carte 62 : La réhabilitation de la cour n° 4 de la ruelle Caochangheng en 2015 .....	240
Carte 63 : La réhabilitation de la cour n° 19 de la ruelle Caochang IV en 2015 .....	243
Carte 64 : Les deux cas de figure de rénovation partielle du secteur de Qianmen Est en 2017 .....	251
Carte 65 : Les huit parcelles prioritaires à reconstruire sur la rue Xixinglong en 2018 .....	254
Carte 66 : Les quatre parcelles sélectionnées à reconstruire sur la rivière Sanli en 2018 .....	256
Carte 67 : La réhabilitation des cours n° 23 à n° 29 de la ruelle Qingyun en 2018 .....	260
Carte 68 : L'évolution morphologique du foncier B1 entre 2005 et 2016 .....	267
Carte 69 : L'avancement des travaux de construction sur le foncier B1 en 2020 .....	268
Carte 70 : Les trois types d'espaces en mutation du secteur de Qianmen Est en 2020 .....	276
Carte 71 : Les bâtiments et parcelles vides correspondant aux espaces délaissés de type A du secteur de Qianmen Est en 2020 .....	296
Carte 72 : Les bâtiments vides qui communiquent avec des bâtiments habités en 2017 .....	298
Carte 73 : Les cours complètes ou mixtes réhabilitées vides correspondant aux espaces délaissés de type B du secteur de Qianmen Est en 2020 .....	300
Carte 74 : Les occupations précaires dans les cours mixtes réhabilitées vides en 2017 .....	301
Carte 75 : Le projet de développement de l'hôtel dans la zone des ruelles Caochang III-X en 2017 .....	304
Carte 76 : La localisation du secteur de Lize dans la municipalité de Pékin .....	314
Carte 77 : La réalisation du projet du secteur de Lize en 2004 .....	315
Carte 78 : L'aménagement de la structure spatiale du secteur central de Lize en 2010 .....	318
Carte 79 : L'avancement du projet du secteur central de Lize en 2010 .....	320
Carte 80 : Les espaces délaissés de type A du secteur central de Lize en 2019 .....	322
Carte 81 : La localisation de l'usine sidérurgique de Shougang dans la municipalité de Pékin .....	332

Carte 82 : L'avancement du projet de l'usine sidérurgique de Shougang en 2011 .....	334
Carte 83 : L'aménagement de la zone de développement de la coopération de Shougang en 2007 .....	336
Carte 84 : L'aménagement de la structure spatiale du secteur central de Shougang en 2011 .....	338
Carte 85 : Les espaces délaissés de type A du secteur central de Shougang en 2018 .....	340
Carte 86 : La localisation du secteur de Dashilar dans la municipalité de Pékin.....	348
Carte 87 : La réalisation du projet du secteur de Dashilar en 2010 .....	350
Carte 88 : L'aménagement de la structure spatiale du secteur de la rue Yangmeizhu en 2010 .....	352
Carte 89 : L'avancement du projet du secteur de la rue Yangmeizhu en 2019 .....	356
Carte 90 : Les espaces délaissés de type A du secteur de la rue Yangmeizhu occupés temporairement en 2017.....	359
Carte 91 : Les espaces délaissés de type B du secteur de la rue Yangmeizhu lors de l'occupation précaire en 2017 .....	365
Carte 92 : La localisation du secteur de Qianmen dans la municipalité de Pékin.....	372
Carte 93 : L'élaboration du projet d'aménagement du secteur de Qianmen en 2003 .....	373
Carte 94 : L'aménagement de la structure spatiale du secteur de Qianmen Ouest en 2005 .....	375
Carte 95 : La répartition de la propriété immobilière du secteur de Qianmen Ouest en 2009.....	377
Carte 96 : L'avancement du projet du secteur de Qianmen Ouest en 2013 .....	380
Carte 97 : Les espaces délaissés de type A du secteur de Qianmen Ouest en 2018.....	383
Carte 98 : Les espaces délaissés de type B du secteur de Qianmen Ouest en 2018.....	387

## Table des schémas

Schéma 1 : Des acteurs intervenant dans la réalisation du projet du secteur de Qianmen Est en 2006 .	184
Schéma 2 : La coopération publique entre les arrondissements et les entreprises d'État au niveau des arrondissements.....	313
Schéma 3 : La coopération publique entre la municipalité et les entreprises d'État au niveau de la municipalité.....	331
Schéma 4 : La collaboration commerciale entre les entreprises publiques et privées .....	347
Schéma 5 : L'autonomie commerciale entre les entreprises publiques et privées .....	371

## Table des photographies

Photographie 1 : La porte Zhengyang avant la destruction de la « porte du pot » en 1915 .....	93
Photographie 2 : La rue Qianmen sous la dynastie des Qing .....	94
Photographie 3 : La rue Qianmen à la fin de dynastie des Qing.....	95
Photographie 4 : La porte Zhengyang pendant la période de la République de Chine (après la destruction de la « porte du pot » en 1915).....	97
Photographie 5 : La rue Qianmen en 1954 .....	98
Photographie 6 : La rue Qianmen pendant les années 1990 .....	99
Photographie 7 : Des maisons et ruelles traditionnelles du Quartier de Qianmen en 1999 .....	127
Photographie 8 : Les travaux de construction de la rue Qianmen en 2007.....	159
Photographie 9 : Les sept cours sélectionnées avant la réhabilitation en 2015 .....	223
Photographie 10 : La maquette des douze projets d'expérimentation de reconstruction du secteur de Qianmen Est pour 2018.....	252

Photographie 11 : Le paysage urbain du secteur de Lize en 2004 .....	316
Photographie 12 : L'ouverture du bâtiment de Lize SOHO en 2019 .....	324
Photographie 13 : Le paysage urbain de l'usine sidérurgique de Shougang en 2011 .....	335
Photographie 14 : Le paysage urbain du secteur central de Shougang en 2018 .....	344

## Table des planches

Planche 1 : Les restaurants de « marques <i>laozihao</i> » du quartier de Qianmen pendant les années 1990 .....	100
Planche 2 : La construction des nouveaux logements dans le quartier de Qianmen entre 1970 et 1990	122
Planche 3 : L'évolution de la façade ouest du côté nord de la rue Qianmen avant la rénovation entre 1957 et 2005 .....	158
Planche 4 : La façade de la rue Qianmen répartie en trois parts après la rénovation en 2015 .....	160
Planche 5 : Le paysage urbain de la rue Qianmen avant/après la rénovation .....	162
Planche 6 : Les espaces patrimonialisés de la rue piétonne Qianmen en 2015 .....	164
Planche 7 : Un quartier populaire à l'usage principal d'habitation en 2002 .....	167
Planche 8 : Le restaurant de canard rôti sous forme de la cour traditionnelle entre 2002 et 2017 .....	171
Planche 9 : Le développement progressif des espaces d'habitation du secteur de Qianmen Est entre 2002 et 2017 .....	174
Planche 10 : Le démarrage des travaux de relogement définitif du secteur de Qianmen Est en 2006...	187
Planche 11 : L'accélération des travaux de relogement et de démolition du secteur de Qianmen Est en 2006 .....	190
Planche 12 : Des monuments historiques en cours de démolition en 2006 .....	192
Planche 13 : Les slogans des travaux de relogement et de réhabilitation du secteur de Qianmen Est en 2008 .....	199
Planche 14 : La conception de l'augmentation partielle de la densité du secteur de Qianmen Est (MAD, 2014) .....	208
Planche 15 : Les espaces ouverts dans la cour n° 37 de la ruelle Luanqing après la réhabilitation en 2015 .....	227
Planche 16 : Les « ruelles bulles » dans la cour n° 218 de la rue Xidamochang après la réhabilitation en 2015 .....	230
Planche 17 : Les façades dans la cour n° 218 de la rue Xidamochang après la restauration en 2015 ...	231
Planche 18 : Les façades dans la cour n° 220 de la rue Xidamochang après la réhabilitation en 2015 .	234
Planche 19 : La nouvelle cohabitation dans la cour n° 4 de la ruelle Caochangheng après la réhabilitation en 2015 .....	241
Planche 20 : La réorganisation spatiale dans la cour n° 19 de la ruelle Caochang IV après la réhabilitation en 2015 .....	245
Planche 21 : L'implantation des espaces du théâtre dans la ruelle Qingyun après la réhabilitation en 201 .....	261
Planche 22 : L'intérieur des espaces du théâtre dans la ruelle Qingyun après la réhabilitation en 2018	262
Planche 23 : L'atelier d'échange à usage d'exposition temporaire en 2019 .....	263
Planche 24 : Le style architectural sur la parcelle sud après la reconstruction en 2017 .....	270
Planche 25 : Le paysage urbain du secteur résidentiel situé sur la parcelle du sud en 2018 .....	271
Planche 26 : Le paysage contrasté sur la rue Xidamochang en 2017 .....	273



Planche 27 : La dynamique du parc paysagé de la rivière Sanli en 2018 .....	278
Planche 28 : Les terrains sur la rivière utilisés temporairement comme espaces verts en 2018 .....	280
Planche 29 : Les deux lieux de commerce situés sur la rivière Sanli en 2018.....	281
Planche 30 : Les évènements culturels effectués dans les cours réhabilitées de la rue Xidamochang entre 2018 et 2019 .....	284
Planche 31 : L'hétérogénéité des pratiques spatiales au niveau de la rue Xidamochang en 2017 .....	285
Planche 32 : « Berceau d'innovation » dans la cour n° 218 de la rue Xidamochang en 2017.....	287
Planche 33 : Les appartements collaboratifs dans la cour n° 210 de la rue Xidamochang en 2018 .....	289
Planche 34 : Des bâtiments résidentiels transformés en locaux de commerce depuis 2008 .....	291
Planche 35 : L'ouverture des commerces sur le côté est de la rue Xixinglong en 2020 .....	292
Planche 36 : Des espaces délaissés de type A en face de l'hôtel moderne en 2017.....	293
Planche 37 : Les parcelles vides concentrées à l'ouest de la rue Zhengyi Sud en 2017 .....	297
Planche 38 : Les pratiques spatiales dans les cours mixtes réhabilitées vides en 2017 .....	302
Planche 39 : Les cours d'expérimentation en cours de restauration en 2018 .....	306
Planche 40 : Les ruelles d'expérimentation améliorées et ouvertes en 2017.....	307
Planche 41 : L'usage temporaire de l'« association » historique de colorants en 2018 .....	309
Planche 42 : Les espaces délaissés de type A du secteur central de Lize en 2021 .....	323
Planche 43 : Le paysage urbain du secteur central de Lize en 2020.....	326
Planche 44 : Les espaces délaissés de type A du secteur central de Lize Nord en 2021 .....	328
Planche 45 : La perspective du développement du secteur central de Lize en 2030 .....	329
Planche 46 : Les espaces délaissés de type A du secteur central de Shougang en 2015 .....	341
Planche 47 : La transformation du silo Xishi en bureau en 2015 .....	342
Planche 48 : La perspective du développement du secteur central de Shougang en 2035.....	345
Planche 49 : Le paysage urbain du secteur de la rue Yangmeizhu en 2017 .....	354
Planche 50 : Les espaces délaissés de type A du secteur de la rue Yangmeizhu en 2017 .....	357
Planche 51 : Les espaces délaissés de type A du secteur de la rue Yangmeizhu occupés temporairement en 2017 .....	360
Planche 52 : Les espaces construits et définitivement appropriés dans le secteur de la rue Yangmeizhu en 2017 .....	362
Planche 53 : Les espaces délaissés de type B du secteur de la rue Yangmeizhu en 2017 .....	363
Planche 54 : Les espaces délaissés de type B du secteur de la rue Yangmeizhu lors de l'occupation précaire en 2017 .....	366
Planche 55 : Les espaces délaissés de type B du projet de « micro-ruelle ( <i>weihutong</i> ) » en 2017.....	368
Planche 56 : Les espaces délaissés de type B du projet de l'« auberge de recul ( <i>qianxu lüshe</i> ) » en 2017 .....	370
Planche 57 : Le paysage urbain du secteur de Qianmen Ouest en 2015.....	381
Planche 58 : Les espaces délaissés de type A du secteur de Qianmen Ouest en 2015 .....	384
Planche 59 : Les espaces construits et définitivement appropriés dans la zone des affaires commerciales et culturelles de Taiwan en 2017 .....	386
Planche 60 : Les espaces délaissés de type B de la rue Qianmen en 2017 .....	388
Planche 61 : Les espaces délaissés de type B des parcelles B2 et B3 en 2017 .....	390
Planche 62 : Les espaces délaissés de type B dans la zone des affaires commerciales et culturelles de Taiwan en 2017.....	393

## Table des matières

<b>LES ESPACES DÉLAISSÉS ET LA MÉTROPOLISATION DE PÉKIN : LE CAS DU SECTEUR DE QIANMEN EST .....</b>	<b>1</b>
<b>Remerciements .....</b>	<b>3</b>
<b>Sommaire .....</b>	<b>5</b>
<b>Introduction .....</b>	<b>7</b>
La fabrication des métropoles chinoises .....	7
Les espaces délaissés du secteur de Qianmen Est.....	9
Méthodologie et sources de la recherche .....	12
Une analyse basée sur une approche spatio-temporelle.....	13
Enquêtes sur le terrain et entretiens qualitatifs et semi-directifs .....	14
Itinéraire de la recherche et difficultés rencontrées .....	14
Plan de thèse .....	17
<b>Première partie : L'État et le Marché, deux forces déterminantes dans la production des espaces urbains chinois .....</b>	<b>19</b>
<b>Chapitre 1</b>	
<b>Les caractéristiques de la transformation des villes chinoises .....</b>	<b>21</b>
L'État socialiste et l'urbanisation tardive en Chine .....	22
Un héritage lourd avant la Révolution de 1949 .....	22
La croissance urbaine liée à la première phase de l'industrialisation (1949-1958).....	23
Les politiques anti-urbaines et la crise interne de la Chine (1958-1978) .....	26
La libéralisation économique et la nouvelle dynamique urbaine en Chine depuis 1978 .....	29
La mise en place du « système à double rail » (1978-1992).....	29
Les réformes réorientées vers la transformation des villes (depuis 1992).....	31
Les métropoles émergentes en Chine (au début des années 2000).....	36
L'entrepreneuriat urbain en Chine.....	39
Le rôle dominant des autorités locales.....	39
Le modèle du partenariat public-privé.....	42
<b>Chapitre 2</b>	
<b>Les spécificités du développement urbain de Pékin .....</b>	<b>47</b>
La dynamique du développement urbain à l'échelle locale .....	48
La croissance urbaine s'accompagne d'une valorisation foncière et immobilière .....	48
Le développement urbain mené par les arrondissements .....	52
La concentration de la ville-centre aggravée par la désindustrialisation de la capitale .	55
La restructuration métropolitaine mise au service de la stratégie de la capitale mondiale ...	69

La création de l'image de capitale mondiale .....	69
La mise en place d'une nouvelle structure polycentrique de Pékin.....	73
Les questions relatives à la protection de la ville historique de Pékin .....	81

### **Chapitre 3**

<b>Qianmen à l'ombre de la modernisation urbaine de Pékin .....</b>	<b>91</b>
Le contexte historique du développement urbain .....	92
Un quartier historique caractérisé par la dynamique de son économie locale .....	92
L'administration et la densification du quartier de Qianmen.....	102
Un angle mort de l'aménagement urbain au niveau local .....	112
La réduction du rôle du centre commercial de Qianmen.....	112
Le quartier non prioritaire du développement urbain .....	121

## **Deuxième partie : Les étapes de la transformation urbaine du secteur de Qianmen Est..... 129**

### **Chapitre 4**

<b>Le cadre stratégique de la transformation du secteur de Qianmen.....</b>	<b>131</b>
L'inscription du secteur Qianmen dans le système métropolitain de Pékin.....	132
La mise en œuvre de « la protection globale de la ville historique » .....	132
La place du secteur de Qianmen dans la métropole pékinoise .....	137
Les enjeux de la transformation du secteur de Qianmen .....	145
L'identification et la hiérarchisation des patrimoines historiques .....	145
Le développement des activités commerciales et touristiques .....	151

### **Chapitre 5**

<b>La première phase de la transformation du secteur de Qianmen Est (2006-2013).....</b>	<b>165</b>
La création de la mixité fonctionnelle et paysagère.....	166
L'homogénéité des pratiques spatiales .....	166
Les enjeux de la recomposition fonctionnelle et morphologique.....	175
Les étapes de la mise en œuvre du projet.....	183
Le relogement définitif des populations locales .....	183
La réhabilitation des bâtiments vides .....	195

### **Chapitre 6**

<b>L'orientation vers la rénovation partielle sur le secteur de Qianmen Est (depuis 2014) ...</b>	<b>203</b>
La complexité de la recomposition spatiale .....	204
Les propositions partielles de projets concrètes .....	204
L'intégration des populations locales dans le développement urbain.....	210
Les premières expérimentations de rénovation partielle.....	220
La réhabilitation architecturale et paysagère de la rue Xidamochang .....	220
La nouvelle cohabitation urbaine de la zone des ruelles Caochang III-X .....	236

**Troisième partie : L'identification des espaces délaissés à l'échelle métropolitaine..... 247**

**Chapitre 7**

**La typologie d'espaces délaissés dans le secteur de Qianmen Est..... 249**

La temporalité de la transition urbaine.....	250
Des difficultés à reconstruire des parcelles vides .....	250
La complexité de la fragmentation spatiale .....	264
Les trois types d'espaces en mutation.....	277
Les espaces construits et définitivement appropriés.....	277
Les deux types d'espaces délaissés .....	294

**Chapitre 8**

**La temporalité de la métropolisation pékinoise.....311**

La domination publique dans la production d'espaces délaissés .....	312
La coopération publique entre les arrondissements et les entreprises d'État au niveau des arrondissements .....	312
La coopération publique entre la municipalité et les entreprises d'État au niveau de la municipalité .....	330
La participation privée dans la production d'espaces délaissés .....	346
La collaboration commerciale entre les entreprises publiques et privées.....	346
L'autonomie commerciale entre les entreprises publiques et privées.....	371

**Conclusion..... 397**

L'augmentation du rôle de l'État au niveau local dans la métropolisation en Chine .....	397
L'échelle et la temporalité de la métropolisation pékinoise .....	400
Vers le nouveau modèle du partenariat public-privé ? .....	402

**Annexes ..... 405**

Questionnaires.....	405
Carte mentale .....	414

**Sources et références bibliographiques ..... 419**

Bibliographie.....	419
Documents d'urbanisme et d'aménagement .....	438
Municipalité de Pékin.....	438
Arrondissements de Chongwen et de Doncheng et secteurs de Qianmen Ouest et de Qianmen Est .....	442
Arrondissement de Fengtai et secteur de Lize .....	444
Arrondissement de Shijingshan et secteur de Shaougang .....	445
Arrondissements de Xuanwu et de Xicheng et secteur de la rue Yangmeizhu .....	445
Chroniques locales .....	446
Arrondissement de Chongwen.....	446
Arrondissement de Xuanwu .....	446

Arrondissement de Dongcheng .....	447
Arrondissement de Xicheng .....	447
Arrondissement de Fengtai .....	448
Arrondissement de Shijingshan .....	448
Quartier de Qianmen .....	449
Statistiques .....	450
Statistiques à l'échelle de la Chine .....	450
Statistiques à l'échelle de la municipalité de Pékin .....	450
Cartes .....	452
Sociétés .....	453
Entretiens .....	454
Chercheurs .....	454
Responsables institutionnels .....	454
Professionnels .....	456
Agents immobiliers .....	456
Enquêtes auprès des habitants et des entreprises locales des cas d'étude .....	456
<b>Table des illustrations .....</b>	<b>459</b>
Table des tableaux .....	459
Table des cartes .....	459
Table des schémas .....	462
Table des photographies .....	462
Table des planches .....	463
<b>Table des matières .....</b>	<b>465</b>

# **Les espaces délaissés et la métropolisation de Pékin :**

## **Le cas du secteur de Qianmen Est**

**Lidan LIU**

### **Résumé :**

L'accélération de l'urbanisation en Chine depuis le début des années 2000 se caractérise par le renforcement de la domination publique au niveau local, notamment dans la fabrication des métropoles internationales. Cette thèse de doctorat en géographie vise à interpréter les facteurs et conséquences de la production d'espaces délaissés au regard de l'évolution des projets métropolitains menés par la municipalité. Le secteur de Qianmen Est est un exemple de mutations fonctionnelles et paysagères de la métropole pékinoise, qui se retrouvent dans toute la chaîne de la production d'espaces délaissés. Le phénomène général des espaces délaissés à l'échelle métropolitaine de Pékin nous permet ainsi de décrypter la temporalité de la métropolisation pékinoise, mettant en lumière la complexité des jeux d'acteurs publics et privés.

### **Mots clés :**

Chine ; Pékin ; Espace délaissé ; Métropolisation ; Échelle ; Temporalité ; Jeux d'acteurs ; Domination publique.

### **Doctoral thesis title:**

« Neglected spaces and Beijing's metropolisation: the case of Qianmen East sector »

### **Abstract:**

The acceleration of urbanization in China since the early 2000s is characterized by heightened public domination at local level, especially in the making of international metropolises. This doctoral thesis in geography aims to interpret the factors and consequences of the production of neglected spaces in relation to the evolution of metropolitan projects led by the municipality. The Qianmen East sector is an example of functional and landscape changes in the Beijing's metropolis, which is reflected in the whole chain of the production of neglected spaces. The general phenomenon of neglected spaces on the Beijing metropolitan scale thus allows us to decipher the temporality of Beijing's metropolization, highlighting the complexity of the interplay between public and private actors.

### **Key words:**

China ; Beijing ; Neglected spaces ; Metropolization ; Scale ; Temporality ; Interplay of actors ; Public domination.