



Perspectives chinoises

2013/2 | 2013

Spéculation immobilière et défis sociaux

Éditorial

Natacha Aveline-Dubach



Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/perspectiveschinoises/6524>

ISSN : 1996-4609

Éditeur

Centre d'étude français sur la Chine contemporaine

Édition imprimée

Date de publication : 15 juin 2013

Pagination : 2-3

ISBN : 979-10-91019-07-1

ISSN : 1021-9013

Référence électronique

Natacha Aveline-Dubach, « Éditorial », *Perspectives chinoises* [En ligne], 2013/2 | 2013, mis en ligne le 15 juin 2013, consulté le 02 mai 2019. URL : <http://journals.openedition.org/perspectiveschinoises/6524>

Éditorial

NATACHA AVELINE-DUBACH

La Chine fait face à un intense phénomène d'urbanisation à un rythme qui dépasse largement ce que l'Asie avait déjà connu et dont l'ampleur est de nature à affecter durablement l'économie mondiale. Il est estimé que 350 millions de ruraux basculeront dans la sphère urbaine à l'horizon 2025. Si la tendance actuelle se poursuit, 221 villes pourraient être millionnaires à l'horizon 2025 – contre 35 en Europe aujourd'hui –, dont 23 auraient plus de cinq millions d'habitants. Ce phénomène d'urbanisation constitue un défi majeur pour l'industrie de la construction et offre un formidable potentiel pour l'investissement immobilier. La littérature académique a largement traité de la question foncière en Chine, apportant des éclairages sur l'usage du sol comme véhicule d'accumulation du capital par les collectivités locales, les conflits liés aux procédures d'expropriation ou encore les distorsions dans l'occupation des sols – en particulier le gaspillage de terres agricoles. Toutefois, on connaît moins bien le fonctionnement des marchés immobiliers et les modalités d'action de l'industrie dont ils relèvent. Ce numéro spécial entend lancer de nouvelles pistes de réflexion sur l'effet structurant des dynamiques immobilières dans le phénomène d'urbanisation en Chine.

Née des réformes de l'ère Deng Xiaoping, l'économie immobilière n'a véritablement pris son essor sur le continent chinois qu'à partir des années 1990, avec le développement d'un marché privé du logement. En quelques années à peine, les mesures gouvernementales d'externalisation du parc immobilier résidentiel des unités de travail ont transformé des milliers de Chinois urbains en propriétaires-occupants. Ce phénomène a été accompagné d'une envolée des prix immobiliers particulièrement marquée dans les villes côtières. Est-on en présence de mécanismes spéculatifs ou bien doit-on imputer ces flambées aux performances économiques du système productif chinois ? Les media ont pointé des manifestations extrêmes d'une surproduction immobilière à plusieurs endroits, dont le plus spectaculaire est sans doute le cas de la ville fantôme d'Ordos en Mongolie intérieure. Ces distorsions entre l'offre et la demande sont également signalées par Mylène Gaulard, qui défend l'hypothèse de l'existence d'une bulle en insistant sur le niveau anormalement élevé du rapport prix des logements/revenus et sur le poids croissant de l'endettement immobilier dans l'économie chinoise. Elle situe l'origine du mécanisme spéculatif en 1994, moment où ont convergé la recentralisation du système fiscal, l'accélération consécutive de l'endettement des collectivités locales sur nantissement foncier et la 'marchandisation' du secteur résidentiel.

Soucieux d'enrayer la hausse des prix immobiliers qui pourrait menacer à terme la survie du Parti communiste chinois, l'État cherche à encourager la croissance des 'villes moyennes', autrement dit des entités urbaines de 500 000 à 1 million d'habitants. Il n'est pas certain toutefois qu'il dispose des moyens de peser sur la croissance urbaine comme cela a pu être le cas dans le passé. Han Ruibo exprime des doutes à ce sujet, arguant du fait que la dominance de l'industrie manufacturière renforce la croissance des plus grandes villes et singulièrement celles du littoral.

L'État pourrait s'appuyer sur les processus mégapolitains ('clusters urbains') en formation dans les régions de l'intérieur pour opérer un ré-équilibre du territoire, mais cela suppose de mettre en place des instruments de planification coordonnés, ce qui ne semble pas encore à l'ordre du jour.

Cette vision fragmentaire du fait urbain chinois est partagée par les investisseurs étrangers, dont les stratégies d'allocation du capital sont très dépendantes des conditions d'accès à la ressource foncière dans chaque juridiction urbaine. Natacha Aveline-Dubach montre le rôle crucial de médiation exercé à cet égard par les cinq principaux cabinets internationaux de conseil immobilier implantés en Chine. Par leurs représentations des villes 'investissables' au sein de l'espace national, ces acteurs contribuent à l'avancée du front pionnier vers l'intérieur, le nord-est et le sud du pays, sans pour autant remettre en cause la macro-partition est-ouest. Selon les profils de risque/rendement et l'horizon temporel visés par les investisseurs, les capitaux n'empruntent pas les mêmes destinations. Ainsi, les fonds opportunistes de court terme, le plus souvent originaires des États-Unis, recherchent les plus-values foncières en s'aventurant vers les villes moyennes de l'intérieur ou dans de nouveaux quartiers périurbains des grandes villes. En revanche, les fonds répondant à des stratégies de rendement à moyen ou long terme sont plutôt d'origine régionale (en grande partie issus de Singapour) et s'ancrent de façon très sélective dans les lieux centraux des plus grandes métropoles. Ce faisant, ils contribuent à spécialiser les quartiers en sapant la structure cellulaire multifonctionnelle de la ville maoïste.

En dépit de leur nature parfois hautement emblématique, les investissements étrangers sont loin d'être les seuls responsables de la restructuration spatiale des villes chinoises. La déterritorialisation des *danwei* sous l'effet de la marchandisation du secteur résidentiel est au cœur du processus de spécialisation et de fragmentation des espaces urbains. Toutefois, les structures urbaines font preuve de résistance face à la polarisation sociale impulsée par les dynamiques de marché dans l'immobilier. C'est le constat que font Ryanne Flock et Werner Breitung dans le cas de Canton, ville ayant joué un rôle pionnier dans la privatisation du logement. Leur analyse met en évidence un élargissement significatif de l'éventail des prix des logements, notamment vers le segment du luxe, mais fait également état d'une forte mixité sociale dans les quartiers centraux très recherchés de Yuexiu and Tianhe. Ces équilibres semblent cependant fragiles, car les auteurs s'inquiètent de la disparition progressive des 'poches' d'habitat bon marché dans les espaces centraux ou péri-centraux, comme les villages urbanisés (*chengzhongcun*), les anciens ensembles sociaux des *danwei* et les maisons de l'époque pré-socialiste. De telles évolutions ont de quoi inquiéter, car la production de logements sociaux, actuelle et à programmée, est très loin de pourvoir à la satisfaction des besoins.

Face à l'accélération à venir des mouvements migratoires vers les villes, l'État doit repenser en profondeur sa politique de logement s'il souhaite désamorcer une situation potentiellement explosive. Pour freiner la spéculation immobilière, le gouvernement s'est efforcé, au cours

de ces deux dernières années, de restreindre l'acquisition d'un second logement par les ménages. Il a également cherché à imposer des plafonds de prix et augmenté le montant d'apport personnel exigé pour l'octroi de crédit résidentiel. Ce cap anti-spéculatif a été maintenu en dépit du risque qu'une crise immobilière pourrait faire encourir à l'économie chinoise. Le Conseil des Affaires d'État a récemment resserré davantage la politique restrictive à l'égard de l'immobilier. Plusieurs mesures ont été prises au mois de mars, comme l'introduction d'une taxe sur la plus-value à la revente de biens résidentiels et le resserrement des conditions d'achat d'un second logement. À cela s'ajoute la perspective d'une généralisation de l'impôt foncier. Toutefois, le princi-

pal objectif de cette politique est d'encourager les collectivités locales à s'impliquer plus activement dans la lutte contre la hausse des prix immobiliers – ce qu'elles ont évité jusqu'ici – et à mettre en œuvre des politiques locales de production de logements abordables. Ces mesures parviendront-elles à relever le défi de l'exode rural massif à venir ou bien ne sont-elles qu'une réponse ponctuelle aux effets les plus indésirables d'un mécanisme spéculatif ? Autrement dit, pourraient-elles survivre à une phase de récession économique ? Compte tenu du fort degré d'exposition des banques et des collectivités locales aux fluctuations des valeurs foncières, il n'est pas certain que l'État parviendra à maintenir durablement sa politique actuelle à l'égard du logement.