



# Les logements sociaux du " Nouveau Triomphe " à Shanghai

Carine Henriot

► **To cite this version:**

Carine Henriot. Les logements sociaux du " Nouveau Triomphe " à Shanghai : : facteurs de fragmentation sociale et spatiale. F. Belmessous, L. Bonneval, L. Coudroy De Lille, N. Ortar. Logement et politique(s). Un couple encore d'actualité ?, L'Harmattan, p.85-102, 2014, Habitat et société, 978-2-343-03990-9. <hal-01059359>

**HAL Id: hal-01059359**

**<https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01059359>**

Submitted on 29 Aug 2014

**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.

# **Les logements sociaux du « nouveau triomphe » à Shanghai.**

## **Facteurs de fragmentation sociale et spatiale**

**Carine HENRIOT<sup>1</sup>**

Publié dans :

**F. BELMESSOUS, L. BONNEVAL, L. COUDROY DE LILLE, ET N. ORTAR, 2014.**

*Logement et politique(s). Un couple encore d'actualité ?*

**Paris, L'Harmattan, pp. 85-102.**

Depuis la réforme du système d'attribution du logement et la réouverture progressive du marché de l'immobilier, le logement est devenu un bien marchand, objet d'investissement et de spéculation. Face à la hausse des prix de l'immobilier résidentiel, l'accès des ménages chinois au logement est de plus en plus inégal. Pour pallier la précarisation des populations les plus vulnérables et agir face à un mécontentement social croissant, le gouvernement central a lancé en 2011 le programme national de « logements garantis » (*baozhang xing zhufang*), lequel planifie la construction de trente-six millions de logements sociaux locatifs et en accession à la propriété, en périphérie des principales mégapoles chinoises, dans le cadre du XII<sup>e</sup> programme quinquennal. Dès 2011, dix millions de logements sociaux garantis doivent être construits, ce qui est bien supérieur aux objectifs atteints par le XI<sup>e</sup> programme quinquennal, durant lequel 16,3 millions de logements sociaux ont été construits.

À Shanghai, où la concurrence du foncier stigmatise la question du logement, dès 2009 la Municipalité planifie la construction de « grandes communautés résidentielles » (*daxing juzhu shequ*). Ces grands ensembles articulent logements garantis et logements pour déplacés du centre-ville. Les premiers logements sociaux à prix

---

<sup>1</sup> Carine HENRIOT. Docteur en géographie et ATER à l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne. UMR 8586 Prodig. [henriotcarine@yahoo.fr](mailto:henriotcarine@yahoo.fr).

abordable et à propriété mixte sont livrés début 2012 aux populations shanghaiennes.

Cet article se propose d'étudier les politiques publiques du logement social, leurs modalités et leurs effets sur le redéploiement métropolitain et la fragmentation socio-spatiale des nouvelles périphéries urbaines à Shanghai, en prenant pour cas d'étude la grande communauté résidentielle du « nouveau triomphe » (*xinkai*) à Sijing, dans l'arrondissement de Songjiang.

Pour cela, une série d'entretiens semi-directifs a été menée en mars 2012 auprès des acteurs de l'opération immobilière : le responsable des logements sociaux du Bureau de planification urbaine et du foncier, le bailleur de fonds-aménageur-opérateur, les responsables des comités de résidents, qui représentent l'autorité publique à l'échelle microlocale, ainsi que les premiers habitants du « nouveau triomphe ».

### **La politique publique des logements sociaux**

Quelle place le logement social occupe-t-il en tant qu'outil de planification dans le cadre d'un redéploiement résidentiel polycentrique au sein de la municipalité de Shanghai ?

#### *Une macroségrégation du redéploiement résidentiel : villes nouvelles et logements sociaux*

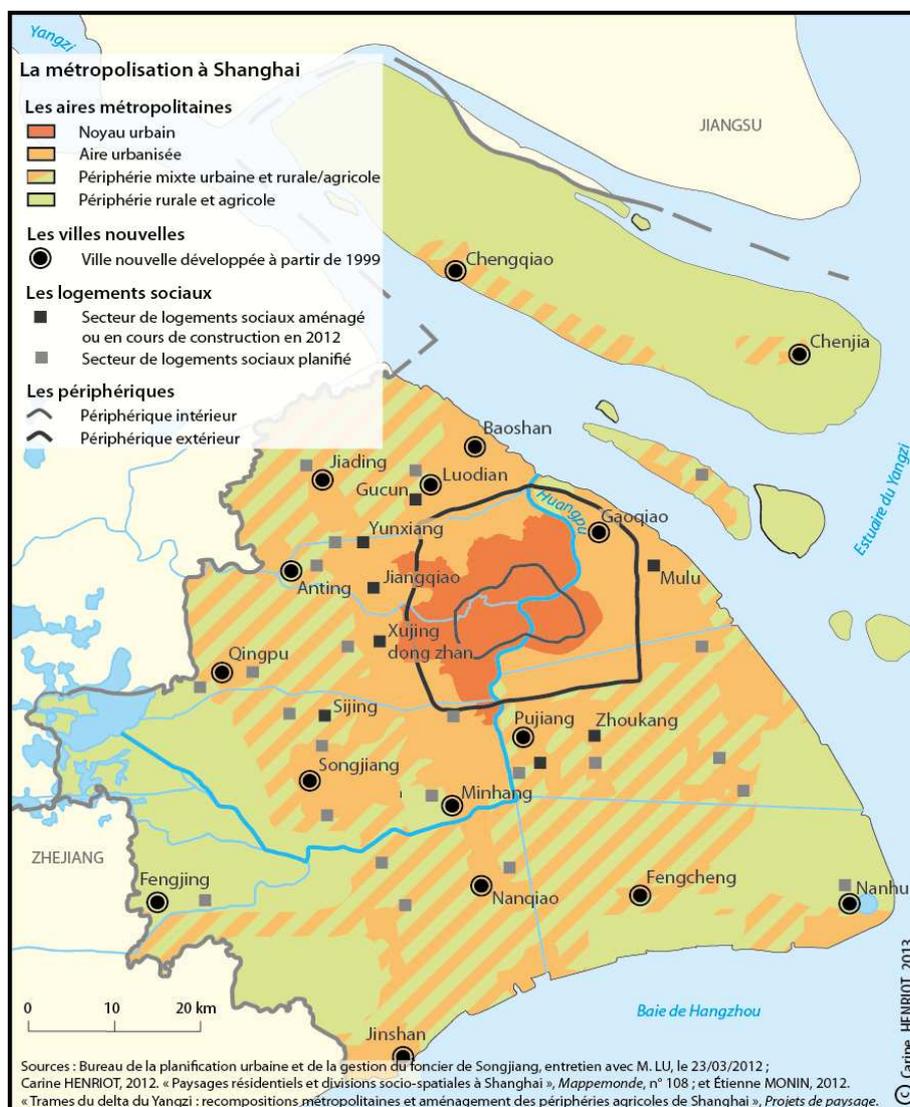
Le développement métropolitain de Shanghai (Sanjuan, 2009) est marqué par le passage du système d'attribution du logement au marché de l'immobilier résidentiel au milieu des années 1990. Dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain, les quartiers centraux d'habitat populaire sont détruits et leurs populations déplacées vers les périphéries urbaines, où ont été construits de vastes quartiers résidentiels contigus à la ville-centre (Laurans, 2008). Ces premières opérations de promotion immobilière accueillent tant les « logements pour déplacés » (*dongqian anzhi fang*) que les premiers « logements destinés au marché » (*shangpin fang*) dans des résidences distinctes mais adjacentes (Sun, 2011).

À cette première phase de desserrement succède, au début des années 2000, un redéploiement résidentiel polycentrique via le développement de villes nouvelles orientées vers les segments solvables de la population : la classe moyenne émergente. Cinq

programmes de villes nouvelles se succèdent entre 1999 et 2012 et opèrent un redéploiement du parc résidentiel vers les villes nouvelles, notamment Songjiang, située à trente-cinq kilomètres au sud-ouest du centre de Shanghai, qui est confirmée comme pôle majeur du redéploiement métropolitain par chacun de ces programmes (Henriot, 2012a). En 2009, Shanghai planifie la construction de grandes communautés résidentielles, vastes secteurs résidentiels de logements sociaux.

Ces programmes de redéploiement polycentrique introduisent une macroségrégation résidentielle des nouveaux quartiers urbanisés en périphérie de Shanghai (Henriot, 2012b). Les populations solvables choisissent de devenir propriétaires de leur logement dans les villes nouvelles, ou d'y acquérir un logement ayant fonction de placement, tandis que les Shanghaiens de la classe populaire sont déplacés de la ville-centre vers les grands ensembles de logements sociaux ou grandes communautés résidentielles, lors des opérations de renouvellement urbain. Les grands ensembles de logements sociaux ne sont pas planifiés dans le périmètre d'intervention des villes nouvelles.

CARTE 1  
 LA SEGREGATION RESIDENTIELLE DES NOUVELLES PERIPHERIES  
 URBAINES



À la fin des années 2000, de véritables mesures sont prises pour encadrer le développement immobilier et permettre aux populations en situation de précarité de bénéficier d'un logement social garanti.

### *Le logement social garanti*

Alors que le système d'attribution du logement a été abandonné en 1998 au profit du « marché de l'immobilier » (*fangdichan shi*), le « logement garanti » (*baozhang xing zhufang*) permet, selon le gouvernement central, de lutter contre les disparités sociales. En 2011, le dispositif planifie un système d'aide au logement décliné sur plusieurs niveaux, et qui comprend quatre types de logements sociaux, deux d'accession à la propriété et deux à la location : les « logements à prix abordable » (*jingji shiyong fang*<sup>2</sup>) et les « logements à prix limité » (*xianjiafang*) d'une part, « les logements locatifs à faible coût » (*lian-zufang*) et les « logements locatifs publics » (*gongzufang*), d'autre part (Henriot, 2013). L'accès à chaque type de logement social est limité par des plafonds bancaires portant sur les revenus du foyer et son épargne. Les populations solvables sont encouragées à acheter un logement à prix abordable ou, si elles n'en ont pas les moyens, un logement à prix limité. Les populations non solvables bénéficient d'un logement locatif à faible coût, ou d'un logement locatif public lorsque leur entreprise a contracté un accord avec le gouvernement local sur le logement social garanti – et participé financièrement à sa construction. La nouvelle politique nationale de logement social garanti planifie la construction de trente-six millions de logements sur la période 2011-2015, dont dix millions dès 2011, ce qui est bien supérieur aux objectifs atteints par le XI<sup>e</sup> programme d'action quinquennal, durant lequel 16,3 millions de logements sociaux ont été construits.

Le dispositif rencontre cependant un certain nombre de limites. Le coût des logements sociaux en accession à la propriété reste élevé. Les critères retenus sont tellement restrictifs que la majorité des demandeurs de logement social sont non éligibles, ou lorsqu'ils le sont, ils n'ont pas les moyens *in fine* de se porter acquéreur ou locataire. « Classe sandwich » (*jiaxin ceng*) désigne la population qui n'a pas les moyens de se loger dans le parc résidentiel soumis au

---

<sup>2</sup> Par synecdoque, le « logement à prix abordable » (*jingji shiyong fang*), qui correspond au premier programme de logements sociaux lancé sur le marché immobilier en 1998, est souvent cité pour désigner le nouveau programme de logements sociaux, le « logement garanti » (*baozhang xing zhufang*) lancé en 2011. Dans le nouveau programme de logements sociaux garantis, le logement à prix abordable n'est qu'une partie du dispositif. À noter, en raison d'importants détournements de fonds, dont le logement à prix abordable a souvent été l'objet, le terme est aujourd'hui connoté négativement, d'où la nécessité de renommer le dispositif de logement social : logement garanti.

marché, mais qui ne peut prétendre à un logement social garanti. Par ailleurs, ces critères favorisent l'accès des logements sociaux garantis aux résidents détenteurs d'un *hukou* local, au détriment des résidents temporaires et des migrants. Seul le logement locatif public est orienté vers les populations allochtones. Il est attribué aux familles d'actifs qui participent au développement du tissu économique local et à l'innovation technologique. Cette politique nationale vise à attirer les « talents » (*rencai*) dans un contexte de compétition territoriale accrue. Les logements sociaux garantis ne sont donc pas orientés vers les populations les plus défavorisées, mais vers les résidents locaux, ainsi que les cadres et techniciens allochtones aux profils recherchés.

### *Les grandes communautés résidentielles*

À Shanghai, la Municipalité lance, en 2009, la construction de « grandes communautés résidentielles » (*daxing juzhu shequ*<sup>3</sup>) en banlieue. Deux types d'habitation y ciblent les populations à faibles revenus : les habitations destinées au relogement des populations déplacées de la ville-centre et les « logements à prix abordables » (*jingshi fang*) mis en vente à cinq mille yuans/m<sup>2</sup> (Sun, 2011).

Par ailleurs, une nouvelle formule adaptée du logement à prix abordable expérimente une propriété mixte. Dans ce montage, l'État, représenté par le gouvernement d'arrondissement ou le gouvernement municipal de Shanghai, détient, avec un particulier, un pourcentage de l'acte de propriété. Suivant le pourcentage d'actions détenues par l'État, une décote d'environ 30% est appliquée, ce qui permet aux populations qui n'auraient pas eu les moyens d'investir de se porter acquéreur pour un « logement social à prix abordable et à propriété mixte » (*gongyou chanquan baozhang xing zhufang – jingji shiyong fang*). Ces logements ne peuvent être loués ou sous-loués. Leurs propriétaires doivent attendre un délai de carence de cinq ans avant de les mettre en vente. Lors de cette vente, les particuliers seront tenus de reverser au gouvernement local un pourcentage, tel qu'indiqué dans le contrat de propriété mixte. Les logements à prix abordables et à

---

<sup>3</sup> Shanghaishi zhufang baozhang he fangwu guanli ju [Bureau du logement de la municipalité de Shanghai], 2009. « Shanghaishi renmin zhengfu guanyu yinfa “shanghaishi jingji shiyong zhufang guanli shixing banfa” de tongzhi » [Publication par le gouvernement municipal de Shanghai du « Programme pilote des logements abordables de la municipalité de Shanghai »], [http://www.shfg.gov.cn/fgdoc/fgylz/200910/t20091023\\_323986.htm](http://www.shfg.gov.cn/fgdoc/fgylz/200910/t20091023_323986.htm), consulté le 14/04/2012.

propriété mixte participent ainsi d'un mécanisme de lutte contre la spéculation et assurent, à moyen terme, une entrée d'argent pour les collectivités territoriales.

### **Une coalition de croissance au service du logement social**

Quels acteurs, publics et privés, sont mobilisés lors de la production du parc de logements sociaux ?

#### *La chaîne de production résidentielle*

L'urbanisation récente et accélérée des périphéries de Shanghai est à mettre en relation avec la mise en place, au milieu des années 1990, de la politique de « développement urbain » (*chengzhen fazhan*), qui s'appuie sur une coalition de croissance entre gouvernements locaux et promoteurs immobiliers. Le début des années 2000 correspond alors à l'âge d'or du développement urbain basé sur la vente de terrains aux promoteurs et le dégagement d'une rente foncière, laquelle représente la principale ressource financière pour les gouvernements d'arrondissements.

Les deux principales difficultés visant la mise en place du programme de construction de logements sociaux résident donc dans le financement et la disponibilité foncière. L'investissement ne repose pas sur le gouvernement central, mais presque exclusivement sur les gouvernements locaux, notamment les gouvernements d'arrondissements, lesquels financent le développement urbain et la construction de logements sociaux par le transfert des droits d'usage du foncier, et secondairement par des fonds d'investissement et des prêts bancaires. Pour participer à cet effort financier, les grands groupes immobiliers sont mobilisés. La construction des logements sociaux chinois repose donc sur un partenariat public-privé et une coalition de croissance entre pouvoirs publics et grandes « sociétés d'investissement » (*kaifashang*) et « sociétés de construction immobilières » (*jianshefang*). Néanmoins, la cession à moindre coût des parcelles foncières destinées à accueillir les logements sociaux représente une perte de revenu net pour le gouvernement local, et provoque un recul de ses recettes fiscales. Ainsi, les gouvernements locaux se montrent peu enclins à construire des logements sociaux garantis, et comprennent dans les décomptes des logements sociaux les logements destinés à accueillir les populations déplacées dans le cadre d'opérations de renouvellement et de développement urbains.

La cession du foncier sans compensation financière est d'autant plus problématique que la concurrence du foncier est particulièrement forte, compte tenu de la faible disponibilité des terrains constructibles.

Les grandes communautés résidentielles construites à Shanghai, alliant logements pour déplacés et logements sociaux à prix abordable et à propriété mixte, peuvent ainsi être interprétées comme une forme de résistance élaborée par les gouvernements locaux pour capter le fruit des reventes et ainsi garantir des fonds d'investissement dans le logement social.

#### *Les grandes communautés résidentielles*

À Shanghai, les grandes communautés résidentielles correspondent à des projets portés par la Municipalité de Shanghai et non par les arrondissements eux-mêmes, ce qui explique leur localisation en dehors du périmètre des villes nouvelles, lesquelles sont considérées comme des opérations de promotion immobilière rentables, portées par les gouvernements d'arrondissements. Ces grands ensembles de logements sociaux sont confiés, par la Municipalité et les arrondissements concernés, à cinq grands groupes immobiliers municipaux : les groupes Jiangong, Chengjian, Dichan, Lüdi et Chengtou. En effet, en raison de la faible marge dégagée et du lent retour sur investissement, ces opérations immobilières ne sont pas considérées comme rentables par la majorité des promoteurs immobiliers<sup>4</sup>.

La fragmentation spatiale se retrouve ainsi à l'échelle de l'arrondissement, où les logements sociaux municipaux ne sont pas planifiés dans le périmètre de la ville nouvelle de Songjiang défini par le schéma directeur de 2002 ou celui de 2010.

Cinq grandes communautés résidentielles sont planifiées par la Municipalité dans l'arrondissement de Songjiang, qui ne peut que négocier les modalités de cession des droits d'usage du foncier aux promoteurs et la répartition des types de logements sociaux planifiés<sup>5</sup> : dans le bourg de Sijing, au sud du bourg de Sijing, au nord du bourg

---

<sup>4</sup> Anonyme, directeur adjoint de la Société de développement et d'investissement immobilier de Xinkai, filiale du groupe immobilier de Chengtou, entretien réalisé le 28/03/2012.

<sup>5</sup> Monsieur LU, responsable de la planification urbaine, en charge des logements sociaux, Bureau de la planification et du foncier de l'arrondissement de Songjiang, entretien réalisé le 23/03/2012.

de Sheshan, près de la gare du Sud de Songjiang et dans le bourg de Yexie.

CARTE 2  
LES NOUVEAUX QUARTIERS DE SONGJIANG :  
VILLES NOUVELLES ET LOGEMENTS SOCIAUX

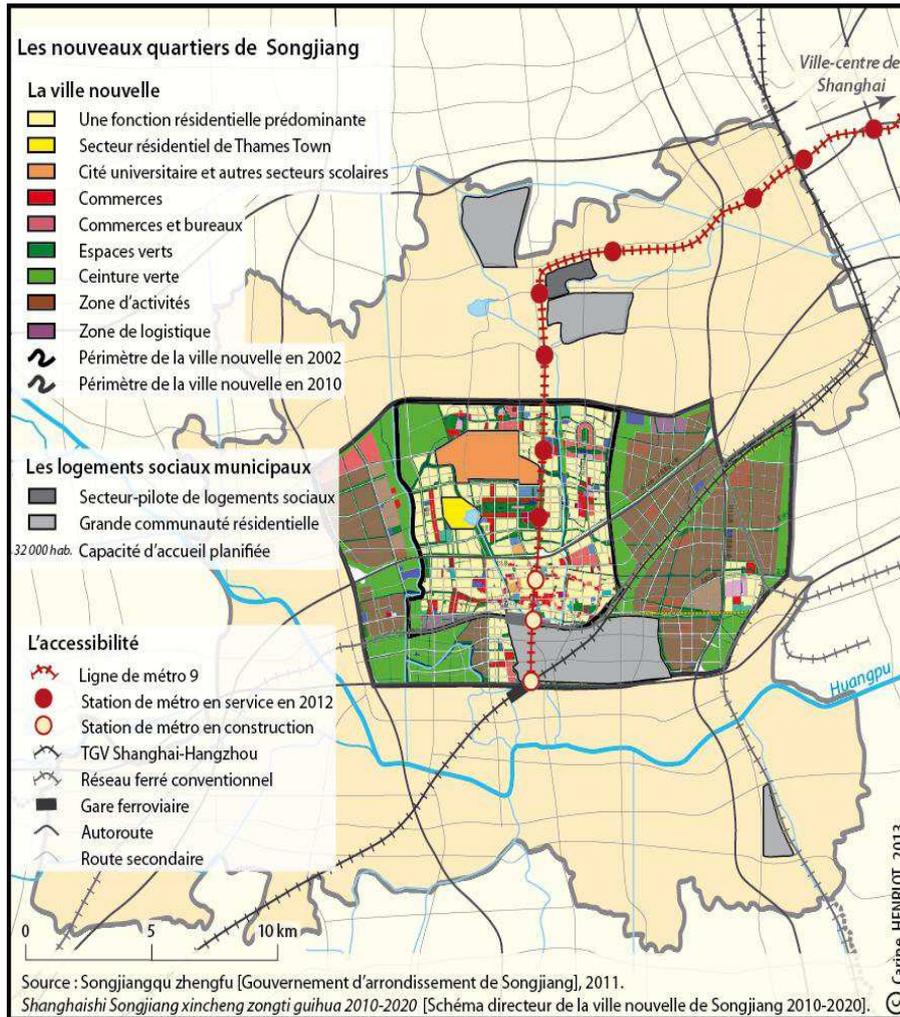


TABLEAU 1  
LES PROJETS DE GRANDES COMMUNAUTES RESIDENTIELLES DANS  
L'ARRONDISSEMENT DE SONGJIANG

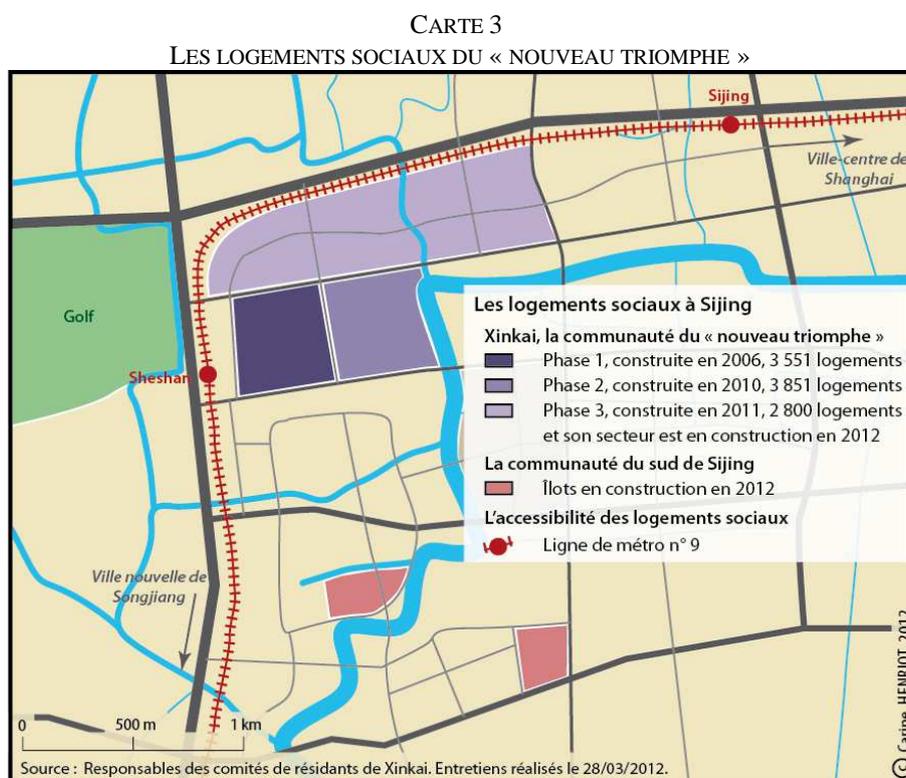
Localisation	Sijing	Sud de Sijing	Nord de Sheshan	Gare du Sud de Songjiang	Yexie
<b>Planifié</b>	Mars 2009	Mars 2010	Mars 2010	Mai 2011	Mai 2011
<b>Approuvé</b>	Juin 2009	Juin 2010	Sept. 2010	Janv.2012	Janv. 2012
<b>Réalisation</b>	Livré 50% des logements vendus en mars 2012	En cours de Construction	En cours de construction	En cours de conception	En cours de conception
<b>Surface foncière concernée par l'opération immobilière</b>	1,35 km <sup>2</sup>	4,70 km <sup>2</sup>	7,03 km <sup>2</sup>	13,62 km <sup>2</sup>	2,49 km <sup>2</sup>

<b>Capacité d'accueil</b>	32 000 hab.	88 000 hab.	125 000 hab.	210 000 hab.	61 000 hab.
<b>Superficie totale des constructions</b>	-	-	-	10,44 millions de m <sup>2</sup>	2,31 millions de m <sup>2</sup>
<b>Superficie résidentielle totale</b>	959 800 m <sup>2</sup>	2,6 millions de m <sup>2</sup>	3,35 millions de m <sup>2</sup>	6,71 millions de m <sup>2</sup>	1,82 millions de m <sup>2</sup>
<b>Superficie de logements à prix abordables</b>	899 800 m <sup>2</sup>	-	850 400 m <sup>2</sup>	-	-
<b>Superficie de logements pour les paysans déplacés</b>	60 000 m <sup>2</sup>	260 000 m <sup>2</sup>	432 000 m <sup>2</sup>	549 000 de m <sup>2</sup>	-
<b>Superficie de logements pour les déplacés de la ville-centre de Shanghai</b>	-	-	1,19 millions de m <sup>2</sup>	-	155 600 m <sup>2</sup>
<b>Superficie de logements sociaux garantis</b>	-	1,56 millions de m <sup>2</sup>	-	4,27 millions de m <sup>2</sup>	1,20 millions de m <sup>2</sup>
<b>Superficie de logements accessibles par le biais du marché</b>	-	780 000 m <sup>2</sup>	879 000 m <sup>2</sup>	-	-

Source : Monsieur Lu, responsable de la planification urbaine, en charge des logements sociaux. Bureau de la planification urbaine et du foncier de l'arrondissement de Songjiang, entretien réalisé le 23/03/2012

### *La grande communauté résidentielle du « nouveau triomphe »*

La grande communauté résidentielle pilote du « nouveau triomphe » (*xinkai*) accueille, dans le bourg de Sijing, au nord-est de la ville nouvelle de Songjiang et à proximité de la station de métro de Sheshan, le premier secteur de logements à prix abordables et à propriété mixte, construits à partir de fin 2009 et livrés entre décembre 2011 et mars 2012 pour accueillir trente-deux mille habitants<sup>6</sup>.



Le secteur de Xinkai s'inscrit au sein d'un projet municipal plus vaste de logements sociaux, développé à partir de 2006 dans le cadre du XI<sup>e</sup> programme quinquennal et destiné à accueillir jusqu'à cent mille personnes. Les deux premières phases accueillent des Shanghaiens déplacés de la ville-centre de Shanghai. L'opération immobilière de la phase 3 est mixte : elle accueille des déplacés de la

<sup>6</sup> Monsieur Lu, responsable de la planification urbaine, en charge des logements sociaux, Bureau de la planification urbaine et du foncier de l'arrondissement de Songjiang, entretien réalisé le 23/03/2012.

ville-centre ainsi qu'un secteur relevant de la politique de logements abordables<sup>7</sup>. L'ensemble des logements sociaux est livré sans les finitions ni les équipements et est destiné à la vente et non à la location.

PHOTOGRAPHIE 1  
LES LOGEMENTS SOCIAUX DU « NOUVEAU TRIOMPHE »



Source : C. Henriot, mars 2012.

\* La résidence du « nouveau triomphe » se compose d'une première phase de logements sociaux destinés aux déplacés (grands ensembles en blanc et orange), tandis que les logements des phases 2 et 3 (en brun) présentent le même standing. La phase 3 accueille les premiers logements à prix abordable.

L'opération immobilière est développée par la Société d'investissement urbain de la municipalité de Shanghai, le groupe Chengtou (*Chengtou jituan*<sup>8</sup>). C'est une entreprise municipale d'investissement qui opère dans quatre domaines : les ponts et

---

<sup>7</sup> Responsables des comités de résidents des phases 1 et 2 de l'opération immobilière et des employés des sociétés de gestion et d'entretien de la phase 3, réalisés le 28/03/2012.

<sup>8</sup> Site officiel du groupe Chengtou, <http://web.chengtou.com/default.aspx>, consulté le 30/05/2012.

chaussées, l'eau et l'assainissement, l'environnement, et l'immobilier. La branche immobilier et le département des techniques modernes de l'environnement sont cotés en bourse. Pour se lancer dans une opération immobilière de logements sociaux, il convient de disposer et d'immobiliser des ressources financières suffisantes pour acheter le droit d'usage du sol au gouvernement d'arrondissement, certes à un coût réduit puisqu'il s'agit de logements sociaux, pour construire l'ensemble du projet, puis le commercialiser auprès des arrondissements urbains de la ville-centre de Shanghai. En effet, chaque Bureau du logement des arrondissements de la ville-centre achète le nombre de bâtiments nécessaires pour y loger ses déplacés et les bénéficiaires d'un logement social à prix abordable éligibles sur son territoire. Puis, c'est au Bureau du logement de chaque arrondissement concerné d'organiser la distribution, c'est-à-dire la vente des logements qu'il aura achetés dans les différentes grandes communautés résidentielles construites en périphérie de Shanghai. À Xinkai, Chengtou a ainsi construit treize logements sociaux, mis en vente pour six à sept mille yuans/m<sup>2</sup>, alors qu'en centre-ville le prix de vente des logements est souvent supérieur à trente mille yuans/m<sup>2</sup>, sans les finitions. Aussi, en ajoutant les frais annexes d'achat du terrain à bas prix au gouvernement d'arrondissement, de viabilisation et de maîtrise d'ouvrage, de construction des infrastructures et des équipements (crèches, écoles et comités de résidents), l'entreprise Chengtou ne dégage qu'une marge financière très faible. Cette opération immobilière de grande ampleur, sur laquelle Chengtou, sans perdre d'argent, ne fait quasiment pas de bénéfices, est possible parce que la Municipalité de Shanghai lui octroie d'autres marchés publics, d'autres projets immobiliers, sur lesquels l'entreprise a la possibilité de faire de substantiels bénéfices<sup>9</sup>.

D'après Monsieur Lu, responsable des logements sociaux au Bureau de la planification urbaine et du foncier de l'arrondissement de Songjiang, ces grandes opérations de logements sociaux sont plutôt une contrainte pour l'arrondissement, qui se doit de vendre à coût réduit des parcelles souvent très bien situées, à proximité d'une station de métro, alors qu'elles sont d'un grand bénéfice pour la Municipalité,

---

<sup>9</sup> Anonyme, chef de projet de la Société de développement et d'investissement immobilier de Xinkai, filiale du groupe immobilier de Chengtou, réalisé le 28/03/2012.

qui ainsi « achète l'harmonie sociale<sup>10</sup> ». Néanmoins, la dichotomie entre ville nouvelle, portée par l'arrondissement, et grande communauté résidentielle, portée par les municipalités, relève de schémas d'acteurs et de financements différents et connaît actuellement des recompositions. En décembre 2004, la Société de développement de la ville nouvelle de Songjiang, en rachetant la Société de développement de la ville universitaire, est devenu le principal aménageur de la ville de Songjiang. En décembre 2010, elle dispose de fonds suffisants pour remporter un appel d'offre visant à développer le secteur sud de logements sociaux de Sijing, destinés à loger Shanghaiens déplacés et mal-logés de la ville-centre de Shanghai. Sur ce marché, la Société de développement de la ville nouvelle concurrence désormais les filiales immobilières des grands groupes municipaux comme Chengtou.

### **Le « nouveau triomphe » : entre fragmentation spatiale et intégration sociale**

L'accession sociale à la propriété des Shanghaiens favorise-t-elle une division socio-spatiale des nouvelles périphéries urbaines ?

#### *Les déplacés du centre-ville*

Les populations déplacées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain n'ayant pas les moyens de se reloger sur place mais disposant du *hukou* de Shanghai et faisant valoir leur droit au relogement constituent le segment le plus représenté des habitants de la grande communauté de Xinkai.

Âgée de quatre-vingt-six ans<sup>11</sup> et originaire de Changning dans la ville-centre, une vieille dame a été déplacée de la rue Huaihai en raison de la construction d'une station de métro. Elle déplore l'isolement dans lequel elle se retrouve depuis qu'elle a emménagé en 2011 à Xinkai, dans la phase 2 du projet de relogement (*dongqian anzhi fang*). En effet, il n'y a aucun hôpital à proximité, les pharmacies sont privées, aussi elle ne peut acheter ses médicaments avec sa carte de sécurité sociale. De plus, ses six fils, ses deux filles et

---

<sup>10</sup> Monsieur LU, responsable de la planification urbaine, en charge des logements sociaux, Bureau de la planification urbaine et du foncier de l'arrondissement de Songjiang, réalisé le 23/03/2012.

<sup>11</sup> Entretien semi-directif réalisé à Xinkai le 26/03/2012.

l'ensemble de ses petits-enfants transitent quotidiennement pour aller travailler dans la ville-centre. Tous souhaitent y retrouver un logement. Elle craint de voir s'éloigner ses enfants et de se retrouver seule dans son appartement en banlieue.

Son compagnon de promenade est originaire de Zhabei. Envoyé durant la Révolution culturelle dans les montagnes Huangshan, il a été grièvement blessé dans des travaux de terrassement et touche depuis une pension d'invalidité. N'ayant jamais pu se marier, il vit seul à Xinkai depuis 2011, accepte sa situation, mais regrette de voir les jeunes générations quitter les appartements attribués en relogement : *« Il ne reste que les personnes âgées qui attendent de mourir entre elles. C'est comme cela. »*

*« Qui perd gagne<sup>12</sup> »*

Les Shanghaiens propriétaires ou locataires de logements anciens peuvent accéder à la propriété alors qu'ils ne constituent pas des populations économiquement solvables.

Un Shanghaien<sup>13</sup> d'une cinquantaine d'années vient de se porter acquéreur pour un logement dans le parc résidentiel destiné aux délogés de la ville-centre. Exproprié de Luwan en 2009, il loue un appartement en attendant que la décoration de son propre appartement soit achevée. Si les conditions de dédommagement fluctuent suivant les phases de délogement, le gouvernement a accordé huit mille yuans/mois à cet homme pour qu'il puisse se loger à Shanghai avant de venir emménager dans l'un des appartements rachetés. En effet, dans son ancien logement, un appartement situé dans un *lilong* de Luwan, sept *hukou*, sur quatre générations, étaient enregistrés, ce qui lui garantit la possibilité d'acheter quatre appartements. Il a ainsi choisi d'acheter deux appartements dans la grande résidence de Xinkai pour six à sept mille yuans/m<sup>2</sup>, ainsi que deux appartements dans la ville-centre à Xinkezhhan pour quinze mille yuans/m<sup>2</sup>, ce qui correspond à environ moitié moins cher que les prix du marché. L'homme n'exprime pas de regret particulier quant à son

---

<sup>12</sup>L'accession à la propriété dans les nouveaux quartiers périphériques favorise une redistribution des cartes pour les populations shanghaiennes déplacées des zones de renouvellement urbain, qui sont alors en mesure d'entrer sur le marché de l'immobilier, d'améliorer leurs conditions de logement ainsi que leur prestige social. Valérie Laurans illustre ce phénomène par l'expression « qui perd gagne » (Laurans, 2008).

<sup>13</sup> Entretien semi-directif réalisé à Xinkai le 26/03/2012.

déménagement et a choisi de venir vivre à Xinkai avec son épouse dans cet appartement de soixante-dix mètres carrés, où il vit confortablement.

Dans le secteur de logements sociaux à prix abordable et à propriété mixte, une femme d'un certain âge, ayant emménagé un mois auparavant<sup>14</sup>, nous invite chez elle pour nous raconter son parcours. Originnaire d'une famille aisée de l'arrondissement de Zhabei, elle est lycéenne lorsque la Révolution culturelle éclate. Elle part alors pour le Heilongjiang où elle enseigne le chinois, les mathématiques et l'anglais. Elle ne revient s'installer à Shanghai qu'en 2002, au moment de la retraite. Elle n'a pas pu revenir plus tôt parce qu'en 1978-1979, elle est mariée ; elle aurait alors dû quitter son mari originaire du Heilongjiang et leur fille pour rentrer seule à Shanghai. Elle choisit de rester auprès de la famille qu'elle avait fondé au Heilongjiang. Mais lorsque cela devient possible, à la fin des années 1980, elle envoie sa fille vivre chez ses parents à Shanghai pour y recevoir une meilleure éducation. Elle-même et son mari prennent leur retraite et s'installent à Shanghai en 2002. Bien qu'originaire de Zhabei, elle enregistre alors son *hukou* non agricole de Shanghai à Xuhui dans la maison de sa sœur, et loue un appartement dans l'arrondissement de Minhang, en raison du coût trop important des loyers en ville-centre. Elle dépense la moitié des économies de toute une vie de travail pour se loger dix années à Minhang. Puis, en mars 2011, elle dépose une demande de logement social à prix abordable et à propriété mixte à la communauté de Xuhui (*xuhui sheju*), puisque son *hukou* y est enregistré dans l'appartement de sa sœur. Elle obtient, en octobre 2011, une réponse positive et peut émettre un vœu de localisation parmi les grandes communautés résidentielles de Sijing, de Pujiang et de Hongqiao. Suite à un tirage au sort, cette Shanghaienne n'a pas obtenu la grande communauté résidentielle où elle souhaitait passer sa retraite, mais elle a tout de même pu acheter, grâce à l'aide financière de sa fille, un logement de deux pièces de soixante-cinq mètres carrés à Sijing en décembre 2011 pour 380 000 yuans, soit 5 846 yuans/m<sup>2</sup>. Cette femme est enchantée d'être enfin propriétaire d'un appartement à Shanghai, la ville où elle est née. Certes, il n'est pas très grand, mais elle estime qu'elle dispose de tout ce dont elle a besoin pour passer sa retraite avec son mari. Elle apprécie également l'environnement de la résidence du « nouveau

---

<sup>14</sup> Entretien réalisé à son domicile à Xinkai le 26/03/2012.

triomphe » et la proximité d'une station de métro lui permet de regagner la ville-centre de Shanghai rapidement pour voir sa famille. Cette femme estime, sans amertume et avec détachement, que l'accès de ce logement social à Shanghai pour sa retraite est un juste retour des choses après avoir quitté sa ville en 1966 et avoir passé près de trente-cinq années à « l'extérieur » (*waidi*).

### *Vers une diversité sociale*

Dans la phase 3 de la grande communauté résidentielle, nous rencontrons une jeune femme originaire du Henan et son petit garçon arrivés deux mois plus tôt à Shanghai. Cela fait quelques années déjà que son mari y travaille dans la construction. Il a récemment fait venir sa famille car il a trouvé à Xinkai du travail pour quelques mois : il réalise les travaux de second œuvre et de décoration pour les Shanghaiens déplacés et bénéficiaires d'un logement à prix abordable. Son salaire lui permet de louer, avec d'autres ouvriers « migrants » (*mingong*), un appartement de deux pièces pour neuf cents yuans/mois. Cet appartement était initialement prévu pour accueillir des délogés du centre-ville, mais il n'a finalement pas trouvé preneur. Aussi, les appartements laissés vacants peuvent être vendus sur le marché ou loués. Dans certains cas, les propriétaires shanghaiens n'y vivent pas et ils sont loués à des migrants. Cette sous-location, ou « colocation surpeuplée » (*qunzufang*), de migrants ne disposant pas du *hukou* de Shanghai et ne pouvant prétendre à son parc social correspond à une forme atypique et informelle d'habitat recréant une certaine diversité sociale par l'accueil de populations allochtones paupérisées.

### **Les logements sociaux sont-ils facteurs de fragmentation spatiale et de segmentation sociale ?**

Pour lutter contre la forte hausse des prix de l'immobilier, l'État a progressivement mis en place une politique de logement social garanti à l'accession à la propriété, dont la grande communauté résidentielle du « nouveau triomphe » est représentative. Néanmoins, le dispositif se heurte à l'inadéquation entre l'offre sociale résidentielle et les besoins des populations migrantes, qui en sont exclues, à la question du financement de ces opérations, au dégagement de revenus « gris » via la captation d'une rente foncière par les gouvernements

d'arrondissements, ainsi qu'à la faible disponibilité de réserves foncières dans les zones littorales comme le delta du Yangzi.

En outre, les nouveaux quartiers introduisent une macroségrégation résidentielle planifiée par les autorités municipales (villes nouvelles *versus* logements sociaux). La grande communauté résidentielle de Xinkai, sorte de satellite résidentiel en proche périphérie de Shanghai, est dépourvue de commerces et de services de proximité ; elle accueille les Shanghaiens déplacés ou bénéficiaires d'un logement social, qui peuvent néanmoins améliorer leurs conditions de logement mais surtout entrer sur le marché de l'immobilier résidentiel en acquérant un à plusieurs logements. Dans certains cas, les logements non distribués ou non occupés par leurs propriétaires permettent aux migrants, populations les plus défavorisées, de se loger, ce qui recrée des micro-ségrégations sociales.

L'accession sociale à la propriété dans les grandes communautés résidentielles représente ainsi un moyen de soutenir le marché de la construction et d'acheter une certaine paix sociale.

## **Bibliographie**

BERGER, M., *et al.*, « Les évolutions récentes de la division sociale de l'espace dans deux villes globales du Sud, Shanghai et Le Cap », Colloque *Dynamiques territoriales à la périphérie des métropoles des Suds*, Paris, 27-29 février 2012.

HENRIOT, C., « Développement immobilier et redéploiement résidentiel », Colloque *Dynamiques territoriales à la périphérie des métropoles des Suds*, organisé par l'UMR 8586 Prodig et l'UMR Ladyss, Paris, 27-29 février 2012.

HENRIOT, C., « Paysages résidentiels et divisions socio-spatiales à Shanghai », *Mappemonde*, rubrique « Vu au festival de Saint-Dié », n°108, 4/2012. Présentation du 2<sup>e</sup> prix du concours de posters scientifiques, XXIII<sup>e</sup> Festival international de géographie de Saint-Dié-des-Vosges.

HENRIOT, C., « Logement social : les gagnants et les perdants d'un système de plus en plus diversifié ? », *China Analysis*, n°42., 2013, <http://www.centreasia.eu/publication/china-analysis-n42-urbanisation-chine>.

LAURANS, V., « Chroniques du confort à Shanghai. Nouvelle donne et jeu social du bien-être dans l'habitat de 1996 à 2005 », Thèse de doctorat en géographie, Université Aix-Marseille III, 2008.

SANJUAN, T., *Atlas de Shanghai*. Paris, Autrement, 2009.

*Shanghai Statistical Yearbook 2011*, tableau 17-2, <http://www.stats-sh.gov.cn/tjnj/nje11.htm?d1=2011tjnj/E1702.htm>, consulté le 2/10/2011.

Shanghai shi zhufang baozhang he fangwu guanli ju [Bureau du logement de la municipalité de Shanghai], 2009. « Shanghai shi renmin zhengfu guanyu yinfa “shanghai shi jingji shiyong zhufang guanli shixing banfa” de tongzhi » [Publication par le gouvernement municipal de Shanghai du « Programme pilote des logements abordables de la municipalité de Shanghai »], [http://www.shfg.gov.cn/fgdoc/fgylz/200910/t20091023\\_323986.htm](http://www.shfg.gov.cn/fgdoc/fgylz/200910/t20091023_323986.htm), consulté le 14/04/2012.

SUN, Z., « Marché du logement et construction d'une société de propriétaires à Shanghai », notes présentées à l'ENS Cachan, 2011.

YU, S. et LUO, Z., « Shanghai jiaoqu xincheng de guihua yu sikao » [Planification et réflexions sur les villes nouvelles de la banlieue de Shanghai], *Chengshi guihua xuekan* [Journal d'urbanisme], vol. 3, n°181, 2009, pp. 13-19.