



UFR(Unité de Formation et de Recherche) SES(Sciences, Espaces, Sociétés)

Département de Géographie-Aménagement-Environnement

Le logement social garanti en Chine

Dans son contexte et ses modes de fonctionnement

---Prendre Foshan comme exemple

Mémoire soutenu par Qiting.LIN

Septembre 2016

Mémoire de fin d'études de Master 2 Villes et Territoires

Parcours Villes, Habitat et Politique d'aménagement

(Année universitaire 2015-2016)

Responsable pédagogique : M. Fabrice ESCAFFRE

REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier toutes les personnes qui ont rendu possible la réalisation de ce mémoire:

Mr. Fabrice Escaffre, maître de conférences en aménagement et Urbanisme, qui m'a données des orientations et propositions sur mes études et sur ce mémoire.

Mme Joëlle Colin (mon amie), et Mlle Céline Ghibaudo (ma camarade) , qui m'ont aidé à corriger, avec soin, les erreurs de la langue française dans ce mémoire.

Toutes les personnes que j'ai interviewées. Ils m'ont accordé leur temps précieux et m'ont communiqué leurs savoirs.

Tous mes proches et amis pour leur encouragement et leur bienveillance.

...

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS.....	1
CADRE DE L'ETUDE.....	2
INTRODUCTION.....	3
1. Contexte du logement en général en Chine.....	4
1.1 La définition.....	4
1.2 Réformes du système du logement en Chine (synthèse des lois et dispositifs).....	5
1.3 Les acteurs principaux concernant le parc du logement social garanti.....	18
1.4 Les taxes concernant le logement.....	20
2. Analyse des données.....	22
2.1 La situation du logement en Chine.....	22
2.2 La situation du logement social garanti en Chine.....	28
2.3 La situation du logement dans la province de Guangdong, et focalisé à Foshan.....	31
2.4 Logement social garanti à Foshan.....	37
3. Exemples d'études.....	41
3.1 Quartier d'YiHe.....	41
3.2 Quartier de HaiBei.....	49
3.3 Quartier de FoTie.....	57
3.4 Quartier de LongGuang.....	59
3.5 Comparaison et Réflexion.....	61
CONCLUSION.....	69

Bibliographie

Source des données

Table des illustrations

Table des matières

AVANT-PROPOS

Dans le cadre de mon parcours universitaire, je me suis intéressée aussi bien au contexte pratique qu'au cadre politique de l'habitat et de l'aménagement urbain. Mon champ d'étude privilégié se concentre surtout sur le sujet : "le logement social ". Grace à mes études de master, je comprends mieux comment le système du logement social fonctionne en France, et j'ai pu développer une connaissance générale sur ce sujet en Europe.

En tant qu'étudiante chinoise, je réfléchis souvent aux différences entre le système du logement social en Chine et celui de France ou d'Europe. Comparativement, le logement social n'est pas encore très développé en Chine, de plus, je compte préparer ma carrière dans ce domaine en Chine. C'est pourquoi aujourd'hui, pour mon mémoire de fin d'études, j'ai souhaité travailler sur le logement social en Chine, en particulier, sur un territoire d'étude dans ma région natale (GuangDong). Mon objectif est d'essayer de comprendre comment le système du logement social fonctionne dans son contexte pratique et politique d'aménagement urbain, étudier ce que l'on peut améliorer dans ce système par rapport aux expériences françaises. Mais aussi, est-ce qu'il y a des choses différentes en Chine qui peuvent nourrir la réflexion comparative pour le système français ?

Le choix de mon sujet d'étude s'est alors porté vers le rôle du logement social en Chine dans son contexte politique et dans le système du logement, et vers l'analyse statistique et qualitative du logement social à FoShan dans la région de GuangDong. L'analyse qualitative porte sur une trentaine d'interviews menées auprès des services du logement social et des habitants vivant dans des quartiers du logement social. Cette analyse s'appuie également sur de la documentation concernant des ouvrages, des rapports, des articles etc.

Note:

À la fin d'une phrase ^[6]: [6] est le code de la bibliographie.

À la fin d'une phrase (source (8)):

(8)est le code de source dans la liste des base de données utilisées(Annexe 1)

CADRE DE L'ETUDE

Au début, un stage pendant 3 mois chez un service d'habitat à FoShan était prévu pour ce mémoire de fin d'études. Néanmoins, le stage ne s'est pas déroulé comme prévu, parce que la procédure administrative pour un stage en Chine est différent que celle en France. Le mémoire est donc orienté et réalisé dans le cadre d'une recherche de terrain, sur la base des nombreux interviews menées. La forme d'interviews peut être formel, comme entretien approfondi auprès des services d'habitat locaux. Elle peut être aussi informel, sous forme de conversation avec les habitants, ou de renseignement en jouant un demandeur de logement social garanti, etc.

Le thème du logement social garanti est vaste. Je l'ai approché le plus ouvertement possible dans un grand contexte (ex. réforme du logement au cours de l'histoire). Je l'ai aussi analysé avec les éléments d'urbanisme (comme le foncier, le marché privé immobilier, le HuKou, le village de la ville, etc.). Le problème de logement social garanti ne peut pas isolé pour le mieux analyser et comprendre. On peut voir les influences des contextes et éléments sur le logement social garanti d'une façon plus concrète, à travers des exemples d'études à FoShan.

Dans le domaine de la recherche, certaines lectures et auteurs ont fortement accompagnés mes observations et réflexions. Par exemple, ouvrages chinoises *<Recherche du systeme de fonction et de dispositif des logements sociaux en Chine>* de Ma ZhiLi^[7], et *<la tendance du marché immobilier en Chine et la recherche de ses règlements>* de Ren XingZhou^[12], etc. présentent les règlements du logement dans différents période. Ils servent à la synthèse du contexte. Mais le découpage en période dans le mémoire est un peu différent, les caractéristiques de chaque époque sont été complétées. L'ouvrage collectif en anglais et aussi en chinois *<La future du logement social >* coordonné par Jie Chen, Mark Stephens, Yanyun Man^[16], et l'ouvrage collectif *<Loger l'Europe: le logement social dans tous ses États>* coordonné par Noémie Houard^[17], presente les logements sociaux dans certains pays occidentaux et orientaux . Il y a aussi pas mal d'auteurs d'articles en chinoise ou en anglais qui réfléchissent les problèmes du logement social garanti en Chine.

INTRODUCTION

L'urbanisation de la Chine a connu un essor très important pendant ces dernières décennies.

La Chine a notamment fait de grands progrès dans le domaine du logement, au sens de la quantité et la qualité. Cependant, face à la hausse des prix de l'immobilier, le taux faible de logement social en Chine, les classes moyennes et modérées ont de grandes difficultés à devenir propriétaire et donc se loger en ville. Une recherche ciblée sur le parc du logement social est nécessaire pour réfléchir à une meilleure orientation et à de nouvelles stratégies de développement du logement social. Ce mémoire de fin d'études va donc examiner la question suivante: Quelle direction prendre pour le développement du logement social en Chine ? (Prendre Foshan comme exemple) Pour approfondir ce thème, trois grandes parties et questions correspondantes vont suivre.

Tout d'abord, nous pouvons avoir un regard général du contexte, des lois et dispositifs principaux concernant le logement en Chine, La première partie est destinée à répondre à la question suivante: Quel contexte pour le logement en Chine ?

Dans la deuxième partie, nous aurons un regard général de la situation de développement du parc du logement, à travers une analyse statistique régionale en Chine et territoriale à Foshan. Nous nous interrogerons sur la question suivante: Quel est le rôle du logement social dans le parc de logements et dans son contexte territorial à Foshan?

Enfin, dans la troisième partie, nous nous focaliserons sur 4 quartiers du logement social comme exemples précis, pour creuser les modes de fonctionnement dans la pratique. Dans la troisième partie, nous allons donc voir: Comment le système du logement social fonctionne dans les quatre exemples étudiés?

Dans la conclusion, nous comparerons le système du logement social en Chine, et celui de quelques pays comme la France, et nous réfléchirons à cette question:

Quelle expérience adaptée et prospective pour le parc social en Chine ?

Ce mémoire vise à répondre à ces questions, à faire un état des lieux approfondi, et à proposer des améliorations, à travers des analyses statistiques, une documentation, des entretiens auprès des habitants et des services du logement social etc.

1. Contexte du logement en général en Chine

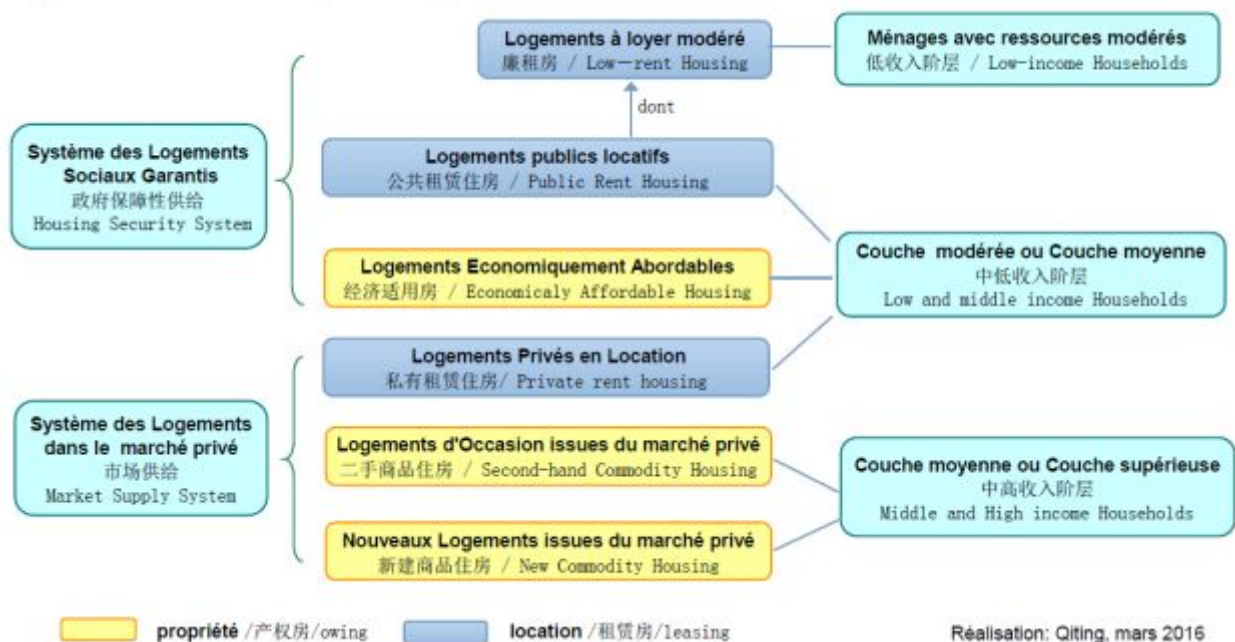
1.1 La définition

En Chine, les expressions “logement garanti ” ou “logement social garanti ” sont plus souvent utilisés en place de l’expression “logement social”. Dans ce mémoire, ces trois expressions ont le même sens.

Les logements sociaux garantis en Chine sont les logements fournis ou aidés par le gouvernement (les gouvernements locaux ou l’Etat), pour les ménages des couches moyennes ou modérées, sous forme de location sous certaines conditions ou de propriété limitée^a. Ils se différencient des logements du secteur privé dont le prix est décidés dans le marché privé.

Les composantes du système du logement social garanti ont changé au fur et à mesure des réformes. Elles se divisent principalement en trois catégories: Logements économiquement abordables, logements publics locatifs, et logements à loyer modéré.

Figure 1 : La structure du parc de logements en Chine



--- Les logements économiquement abordables sont des logements en propriété pour les couches moyennes et modérées, leur prix est limité par 7 éléments, dont l’un donne un bénéfice inférieur à 5% du coût total^b.

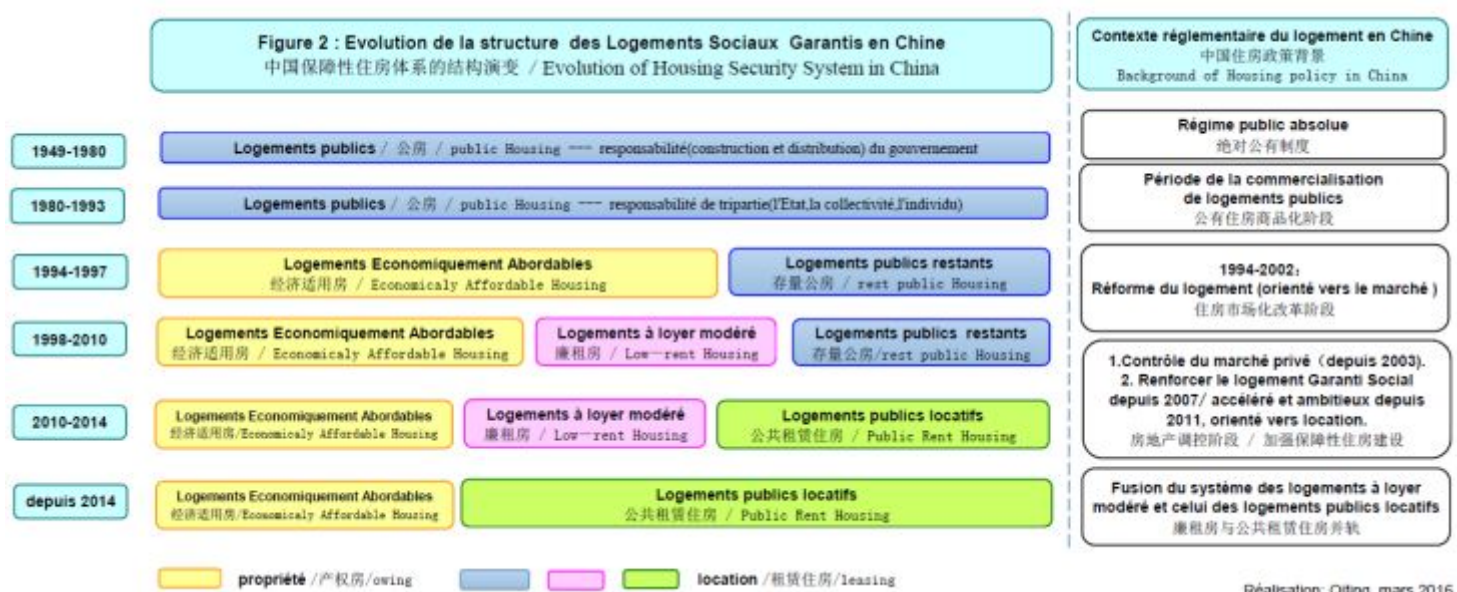
^a Ma ZhiLi, 2010, <Recherche du système de fonction et de dispositif des logements sociaux en Chine>, P5, P105

^b <Règlements de la construction et gestion des logements économiquement abordable> 1994, 《城镇经济适用住房建设管理办法》建房[1994]761号文

--- Les logements publics locatifs sont les logements publics sous contrôle du gouvernement (les gouvernements locaux ou l'Etat) ou des organismes publics, en location pour la couche modéré ou moyenne^c (ex, les personnes qualifiées, les nouveaux diplômés, les immigrants d'autres provinces).

--- Enfin, les logements à loyer modéré sont des logements publics en location pour la couche la plus modérée, avec certaines conditions d'accès en fonction du revenu, de la surface du logement précédent, etc ^a.

1.2 Réformes du système du logement en Chine (synthèse des lois et dispositifs principaux)



(voir la Figure 2 plus grande dans Annexe)

1.2.1 Avant 1949--- idéologie culturelle profondément ancrée

L'histoire ancienne de la Chine est passée par trois étapes principales: la société primitive (il y a 1,7 millions d'années - 2070 avant J.-C.), l'esclavage (2070 - 476 avant J.-C.) et la société féodale (476 avant J.-C. jusqu'à 1912)^d. Au cours de l'évolution d'environ deux mille ans de la société féodale, trois types de propriétés principales ont opéré: la propriété foncière privée des seigneurs, la propriété foncière de la nation, et la propriété foncière privée des agriculteurs. Dans chaque période historique, ce n'est pas un seul type de propriété foncière qui a été mis en œuvre, mais plutôt le fonctionnement parallèle d'un type principal avec plusieurs autres types de propriété foncière^[1]. Néanmoins, c'est le premier type --- la propriété foncière des

^c 《règlements des logements publics locatifs》, http://www.mohurd.gov.cn/fqjs/jsbgz/201206/t20120612_210227.html

^d Manuels d'histoire dans le secondaire, 2000

seigneurs qui a occupé un rôle prépondérant, et qui est la base de la société féodale. Les agriculteurs dépendaient des terrains loués par leur seigneur pour avoir des ressources et ils devaient lui payer un loyer. Le seigneur, avec son monopole de la propriété foncière, forçait les agriculteurs à dépendre de lui. C'était une forme d'exploitation.

En Chine, le droit foncier est étroitement lié au droit du gouvernement. Depuis la dynastie de Qin, le roi Qin ShiHuang a unifié l'ancienne Chine. A cette époque, la centralisation conduit à une focalisation des droits de l'empereur^[1]. Nous pouvons dire que c'est une forme de monarchie centralisatrice. À l'échelle locale, c'est plutôt l'autonomie du peuple local qui prend place.

Quant à la question du logement, les droits de propriété d'un terrain pour un logement est plus important que le bâtiment lui-même. L'utilisation permanente du logement est similaire au droit à la propriété. L'habitation collective d'une grande famille (c'est souvent trois ou quatre générations) est générale dans la société ancienne. La forme du logement était souvent une maison entourant une cour (四合院 sì hé yuàn)^[2]. Chaque membre de la famille a une chambre dont la localisation est particulièrement définie suivant le rang dans la famille. Quand le chef de la grande famille décède, le logement et les terrains de la famille sont répartis entre les hommes de la génération suivante. Généralement, selon la culture, les femmes de la famille n'ont pas le droit d'hériter. Nous pouvons dire que cette tradition tenace, tout comme dans la société moderne, est la raison pour laquelle les familles à la campagne préfèrent avoir au moins un fils. La "racine" de la famille, c'est-à-dire, la maison ancestrale et sa localisation à plus grande échelle, est aussi importante aujourd'hui qu'elle l'était dans le passé. D'ailleurs les membres de la famille déménageaient rarement. Cette notion de « racine » reste toujours tenace dans la société contemporaine en Chine. Les immigrants qui proviennent de la campagne et travaillent en ville se rendent chaque année dans leur village ou ville natale pendant la grande fête de printemps. Il faut cependant noter que la culture chinoise de chaque région est différente, ainsi, une région indigène (l'échelle territoriale plus grande que la racine familiale) représente un groupe d'habitants avec leur culture particulière. Mais il est bon de noter une pensée culturelle et générale très importante en Chine: la vente de la maison ou des terrains ancestraux est considéré comme une honte pour la famille et représente un "foyer brisé". Dans la pratique, les gens aiment construire une nouvelle maison

grande et élégante, soit sur le terrain ancestral en détruisant la maison dégradée, soit sur un nouveau terrain dans le village. La forme de la maison, en termes de superficie, nouveauté et qualité de la construction, affiche généralement le niveau de richesse et la “ face” (honneur) de la famille. C’est pourquoi les habitants locaux donnent une grande importance à leur logement, surtout dans le réseau social du village. Il est très rare qu’une personne vend la maison ancestrale.

Au cours de l’histoire, le développement social et économique, l’augmentation rapide de la population, la surpopulation de certains territoires, la vie difficile des paysans et l’accélération des annexions des terres par les propriétaires ont porté atteinte aux intérêts équilibrés entre la nation, les seigneurs et les agriculteurs. Cela a souvent conduit à des révoltes des agriculteurs, et éventuellement au renversement d’une dynastie^[3]. Les agriculteurs chinois n’ont pas cessé de combattre pour un régime foncier plus raisonnable à long terme. Jusqu’à ce que, après la fondation de la nouvelle République Populaire Chinoise, le régime de la propriété publique des terres soit établi.

Dans la période des guerres mondiales et révoltes intérieures de la Chine (1912-1949), c’est le Parti National du Peuple (国民党 Guó mín dǎng) qui réussit à contrôler l’essentiel de la Chine du Sud et du Centre. Pendant cette période précaire, un grand nombre d’habitants quittent leur ville ou village et louent un logement ailleurs. Les logements dégradés, le manque de logements, et les loyers généralement chers sont les caractéristiques principales de cette période. Le Gouvernement Nationale du Peuple à cette époque a sorti des dispositifs pour interdire l’augmentation des loyers et encourager la construction de logements^[4].

1.2.2 Après 1949 et avant 1980 : régime public et logement de bien-être

La République Populaire Chinoise est fondé en 1949. Les Communistes prennent le contrôle de la Chine continentale. Un nouvel ordre économique et social est mis en place, mais il est très inspiré de l’exemple soviétique. C’est un régime public absolu qui prend place à cette époque.

Le 30 juin 1950, après la libération du pays, le gouvernement central annonce <la loi de la réforme territoriale> afin de s’adapter à la nouvelle situation. Cette loi abolit la propriété foncière privée des seigneurs de la société fédérale, et met en œuvre la propriété foncière

collective des agriculteurs. Elle définit aussi des principes et méthodes pour récupérer et distribuer les terres. Donc tous les territoires sont récupérés par le gouvernement central ou les gouvernements locaux. Les terrains urbains sont progressivement nationalisés. En outre, les territoires ruraux sont séparés et distribués aux villages. Donc, suite à cette réforme, les territoires appartiennent collectivement à la commune du village. Dans les zones rurales, chaque ménage du village peut “avoir” (au sens du droit d’utilisation) son propre terrain pour cultiver d’une manière plus autonome et active.

En 1954 la nouvelle Constitution du pays déclare que la transaction, location ou occupation illégale des territoires sont interdites^[5]. En raison du régime public absolu à cette époque, les ressources dans les domaines du foncier, la nourriture, le matériel à usage quotidien, etc. sont distribués selon le nombre des membres de chaque ménage. Un système d’enregistrement des ménages est donc nécessaire. En 1955, l’Etat annonce la mise en place du système d’enregistrement des ménages. Ce type d’enregistrement concernant les informations des ménages est apparu très tôt dans l’histoire de la Chine, dès la dynastie Xia (2070-1600AEC). Néanmoins en janvier 1958, la promulgation de la < loi d’enregistrement du “HuKou” des ménages> (explications du “HuKou” ci-dessous) est un symbole du contrôle indirect de l’immigration auparavant libre de la population. Et pour la première fois dans la loi, le HuKou des ménages se distingue explicitement en deux catégories: le HuKou rural et le HuKou urbain. En fait, ce nouveau dispositif abandonne les dispositions prises dans la Constitution de 1954 concernant la liberté de mouvement/migration. Puis finalement, la Constitution de 1975 abolit officiellement les dispositions relatives à la liberté de mouvement/ migration. Et depuis lors, il n’y a pas eu de récupération de cette disposition.

Le HuKou ou HuJi (HùKǒu /户口 ou HùJí /户籍) est un système d’état civil des ménages. Il comprend généralement les informations concernant les naissances, les décès, les mariages, les divorces, etc des membres du ménage. Il est à la fois un livret de famille et un passeport intérieur lié étroitement à la carte d’identité des membres du ménage. Autrefois, la nourriture était distribuée par la collectivité en fonction du HuKou. Dans les années 1980s, le transfert d’un HuKou rural à un HuKou urbain était très difficile. Mais il était possible à la condition que la personne puisse apporter en ville sa propre nourriture ^e, et que la part totale de transfert

^e <Avis du transfert de HuKou des agriculteurs en ville>, 《关于农民进入集镇落户问题的通知》 par l’ANP, Oct.1984

soit inférieure à 0.02% dans la Chine entière chaque année.^f Dans la pratique, le « HuKou » est donc un moyen d'éviter et de réguler l'exode rural massif vers les villes.

Le gouvernement central de l'Etat détermine les quotas de transferts de « HuKou » de l'espace rural à l'espace urbain de manière similaire aux permis de séjour. Ces quotas sont établis en fonction des besoins des entreprises d'Etat ou des unités militaires, des promotions administratives ou des formations universitaires^[6].

Néanmoins, avant 1980, dans la période du régime absolu, la Chine a expérimenté quelque mouvements politiquement instables, comme le Grand Bond en avant (大跃进 dà yuè jìn)(1958-1960), et la Révolution Culturelle (文革 wéngé)(1966-1976). Durant cette dernière, les valeurs occidentales et certaines valeurs culturelles chinoises traditionnelles ont été dénoncées au nom de la lutte contre les “quatre vieilles” (除四旧 chū sì jiù). La propriété privée du logement ou des terrains était considérée comme un crime, c'était assimilé à: poursuivre la voie capitaliste. Les propriétaires étaient les ennemis du peuple^[7]. En conséquence de ces mouvements politiques, beaucoup de gens ont souffert et parfois perdu la vie. L'instabilité politique des années 1970s et 1980s a aussi conduit à une grande migration vers l'étranger

Dans le domaine du logement, il n'y avait pas de marché privé du logement en ville. Les services du gouvernement, les institutions et les entreprises publiques s'occupaient de construire les logements et de les attribuer à leurs employés avec des loyers modérés. Dans le contexte du salaire très faible, le logement était considéré comme un bien-être et une compensation pour les employés. Toutefois, à cette époque les employés hors du système fonctionnaire ou public n'avaient aucun moyen d'accéder à des logements de haute qualité^[8].

De plus, ce modèle de fonctionnement manquait d'efficacité et de ressources pour assurer le besoin du logement. Les loyers récupérés ne pouvaient pas alimenter les nouvelles constructions de logements à long terme, malgré la collection de ressources financières provenant des employés.

Cependant, en décembre 1978, lors du XIème comité central du Parti communiste chinois, la déclaration de l'ouverture vers l'extérieur et la réforme économique marquent un tournant

^f <Dispositions provisoires sur la gestion de la population urbaine>, par le ministre policier, Juillet 1985. 公安部颁布的《关于城镇人口管理的暂行规定》

historique en Chine. Un dirigeant très important, DENG XiaoPing, a donné des orientations considérables dans le domaine du logement. Ces orientations ont posé une base pour la réforme du logement des années 1980s.

1.2.3 1980-1993 : commercialisation du logement public

Depuis 1980, la Chine a amorcé un grand tournant de société, surtout elle a mis en place une grande réforme du logement. L'Etat a progressivement encouragé la commercialisation des logements publics et augmenté les loyers des logements publics. Suite à cette réforme, la responsabilité de financer la construction des logements se partage entre l'Etat, les collectivités et les individus^[7]. C'est un système diversifié et coopératif qui met fin au système unique d'attribution du logement.

Grace à la vente des logements publics aux locataires à prix très réduit, les locataires qui occupaient un logement de haute qualité, ont bénéficié grandement de la privatisation du logement public. Par contre, les locataires hors du système public n'ont bénéficié que légèrement de cette réforme. Quant aux chômeurs, ils n'en ont pas bénéficié du tout^[8]. Une recherche sur la transition à Beijing pendant cette période, a confirmé que les ménages à faible revenu, ont souffert de manière disproportionnée au cours du processus de privatisation des logements^[9]. D'autres recherches montrent qu'un nombre important de logements publics ont été vendus à prix fortement réduit^[10]. Ainsi, on peut dire que la vente de ces logements publics, est en quelque sorte une perte de ressources publiques.

Dans le domaine du foncier, en 1988, un amendement important concernant le droit du foncier entre en vigueur : le droit d'utilisation des terrains peut être transféré ou vendu sous conditions. On peut dire que ce changement a posé la base du développement rapide du secteur immobilier dans les années suivantes.

1.2.4 1994-2002: réforme du logement (orienté vers le marché)

Le 18 juillet 1994, l'Assemblée nationale populaire (ANP) de l'Etat prend une décision concernant les dispositifs d'amélioration de la réforme du logement urbain^g. Les principes sont : la disparition progressive du « logement de bien-être » (福利分房, fú lì fèn fáng), la nouvelle diversité des logements (dont les logements économiquement abordables 经济适用

^g <décision sur la réforme du système de logement urbain > 《关于深化城镇住房制度改革的决定》(国发 1994 (43) 号)

房) et la réouverture progressive du marché de l'immobilier. Désormais, le logement devient un « bien marchand » (商品房, shāng pǐn fáng) en Chine, il prend l'appellation d'« logement commercial » (logements issus du marché privé) (商品住房, shāng pǐn zhù fáng). Ainsi, dans la pratique, le logement devient un objet d'investissement et de spéculation.

Suite à la déclaration de la décision de l'ANP en 1994, plusieurs actions se poursuivent dans les années suivantes.

---Etablissement d'un compte public d'épargne du logement pour la Chine entière à partir de 1996. Ce compte est alimenté par une cotisation mensuelle payée par les employeurs mais aussi par les employés, surtout ceux du secteur public. L'objectif de ce compte est de permettre aux employés d'acheter leur logement sur plan avant leur retraite, et de bénéficier de crédits avantageux^[11]. Ce dispositif d'établir un compte d'épargne du logement a connu un grand succès et il est toujours en vigueur aujourd'hui.

---En 1998, afin de surmonter l'impact négatif de la crise financière asiatique sur l'économie de la Chine, le gouvernement central a finalement désigné le secteur du logement comme un nouveau secteur de croissance économique. Deux ans après l'application du compte public d'épargne du logement, donc depuis 1998, l'ANP de l'Etat a déclaré l'arrêt définitif du système d'attribution du logement public comme bien-être et l'ouverture du marché privé. Avant 1998, le logement était une composante de la protection sociale qui était un système fortement administré. Mais après 1998, le système du logement est orienté vers la subvention pour le logement (货币分房 huò bì fēn fáng), à travers le compte public d'épargne du logement.

---Le début du logement social garanti.

Depuis que la construction du logement s'orientait vers le marché de l'immobilier, l'accessibilité au logement est devenue un défi dans les années 1990s. Aussi, pour compléter la réforme du logement, la Chine a lancé deux programmes de logement abordable en 1994 et 1998.

Dans <la décision concernant les dispositifs pour approfondir la réforme du logement urbain > de 1994 de l'Assemblée nationale populaire, l'expression: "logement économiquement

abordable ” apparaît pour la première fois dans les lois chinoises ^b. Il est destiné aux ménages des couches moyennes ou modérées. C’est un logement en propriété qui porte une caractéristique de logement social garanti. Ce type de logement devrait être développé dans les années suivantes. Les lois concernant la gestion et le fonctionnement des logements économiquement abordables ont été complétées et améliorées depuis la fin des années 1990s jusqu’à 2007.

De plus, le programme de logements à loyer modéré est lancé par l'Assemblée Nationale Populaire en 1998. C’est une forme de garantie sociale fortement subventionnée. En outre, les gouvernements locaux doivent également allouer des fonds supplémentaires et s’occuper de la gestion et des frais d’entretien. Les logements à loyer modérés sont des logements en location avec conditions d’accès contrôlées par les gouvernements locaux. Ils sont destinés aux ménages à revenus très modestes et qui vivent dans des habitations insalubres. Les ménages hors du secteur public peuvent aussi bénéficier de ce programme. Les logements à loyer modéré peuvent être : des nouveaux bâtiments, des vieux logements publics, ou des bâtiments non résidentiels transformés en logements. Depuis que le programme de 1998 a été lancé, le reste des logements publics est reconverti en logements à loyer modéré.

Avant 1994, seuls les ménages dont un membre travaillait dans le secteur public pouvaient bénéficier des acquis sociaux dans le domaine du logement en tant que « bien-être ». Mais à la fin des années 1990s, avec le programme du logement économiquement abordable et le programme du logement à loyer modéré les aides et avantages s’adressent à un champ plus vaste. On peut dire que ces deux programmes marquent le vrai début du système du logement social garanti en Chine^[7]. C’est une réforme majeure du logement à l’échelle nationale. De plus, ces deux programmes du logement social garanti ont été identifiés comme une source importante d’amélioration des conditions de vie des familles à faible revenu ou de couche moyenne en fournissant des logements à un prix réduit et contrôlé.

Désormais, le système du logement en Chine se diversifie en trois catégories principales : les ménages à revenus modestes qui peuvent demander à accéder aux logements à loyer modéré; Les ménages des couches moyennes ou modérées qui peuvent déposer leur candidature pour

les logements économiquement abordables; Et enfin, les ménages des couches moyennes ou supérieures qui peuvent acheter des logements sur le marché libre, c'est-à-dire, des logements construits par les promoteurs immobiliers.

Néanmoins, certaines recherches^[8] et interviews menées dénoncent le fait qu'en réalité, ce sont plutôt les ménages à revenus supérieurs et non pas ceux à faible revenus qui ont profité du programme du logement économiquement abordable au début, en raison de l'absence de stricte critères et mesures pour vérifier l'admissibilité des demandeurs. En effet, dans les années 1990s, il n'existe pas de système informatique général pour la Chine entière. Il était donc difficile pour les gouvernements locaux d'accéder aux informations sur les revenus des demandeurs et ainsi de vérifier les critères d'admissibilité de ces derniers. De plus, les gouvernements locaux voulaient récupérer leur investissement dans le développement du logement social garanti, et ils craignaient que des critères trop stricts ne ralentissent les ventes. En outre, certains gouvernements locaux ont fait des logements économiquement abordables de grande taille, cela a également défavorisé la possibilité d'achat des ménages à faible revenu.

Depuis 1997, selon une nouvelle disposition^h, les habitants ainsi que leur parenté ou descendants en ligne directe qui ont acheté en ville un logement issu du marché immobilier, ou ont un immeuble en règle construit par eux-mêmes peuvent demander le Hukou urbain pour la famille. Désormais, posséder un logement en ville est une condition très significative pour avoir un Hukou urbain. Ainsi, beaucoup de ménages font de grands efforts pour posséder un logement en ville afin d'obtenir le Hukou urbain. Peut-être certains se demande pourquoi un Hukou urbain est si important en Chine ? Les familles rurales et urbaines sont différenciées dans de nombreux domaines: la politique démographique qui leur est appliquée, l'accès au logement(dans la période de la distribution du logement et sa commercialisation), les soins médicaux, l'accès et la tarification des écoles, les tickets de rationnement alimentaire quand ils étaient utilisés, la priorité à l'emploi, la retraite .etc.^[6] Par exemple, les travailleurs immigrants en ville doivent payer l'hôpital plus cher que les habitants locaux parce que ces derniers participent au régime local de protection sociale. Les enfants de travailleurs immigrants ne peuvent pas aller à l'école publique en ville, donc soit ils vont à l'école privée

^h Juin 1997, 国务院批转公安部文《小城镇户籍管理制度改革试点方案和关于完善农村户籍管理制度的意见》
<Programme du réforme du système de HuJi dans les petits villes et avis sur l'amélioration du régime de HuJi rural>

mais elle coûte cher, soit ils vivent dans leur région natale avec leurs grands parents pour bénéficier de l'éducation publique gratuite. Mais dans ce dernier cas, ils sont séparés de leurs parents qui travaillent en ville. Ainsi, pendant quelque décennies avant les années 2010s, le Hukou urbain est très recherché par les ruraux. La modification de la domiciliation du Hukou est aisée pour les diplômés et les propriétaires de logement, par contre, le changement de ville est beaucoup plus compliqué pour les citoyens non diplômés, voir impossible pour les paysans venus en ville^[6].

1.2.5 2003-2009 : Développement du marché immobilier

Après des années de développement du secteur immobilier, le prix du logement dans le marché immobilier s'est envolé dans les années 2000s. Le dispositif de 2003 de l'ANP concernant <Encourager le développement sain du secteur immobilier > a affirmé le rôle majeur de ce secteur dans le développement économique de la nation. Diverses mesures ont été prises dans les années suivantes pour régler le marché privé et éviter la bulle immobilière. Par exemple : augmenter les taxes sur les achats de logements, élever le seuil du premier paiement de 20% de la valeur totale jusqu'à 30% avant le crédit. Pour les transactions de logements de moins de 2 ans d'ancienneté, imposer à cette transaction une taxe sur le chiffre d'affaire. Ajuster le taux d'intérêt pour les emprunts d'achat de logement, etc.

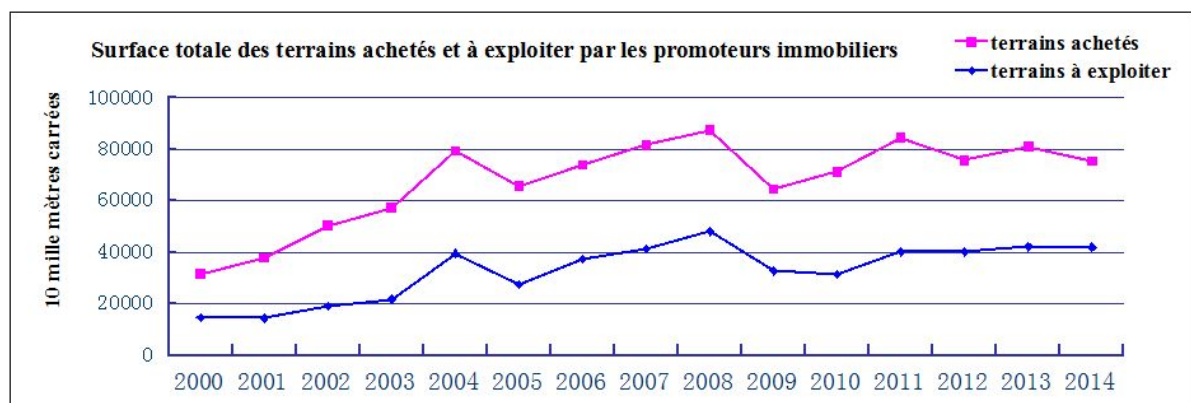
Dans la même période, au 4ème amendement de la constitution de 2004, l'article 13 déclare que la propriété privée légale des citoyens ne doit pas être violée. La protection des droits de la propriété et des droits de succession doivent être appliqués. De plus, la loi immobilière qui a été promulguée en 2007, même si elle a été débattue pendant longtemps, renforce les lois de propriété en Chine. La protection légale de la propriété confirme la caractéristique d'un "bien" durable du logement. Cette protection est particulièrement appréciée dans le contexte culturel concernant l'importance de la valeur familiale. Par conséquent, le logement est considéré comme un très bon investissement pour la génération suivante. Plusieurs interviews menées auprès de deux agences immobilières et deux promoteurs immobiliers à Foshan peuvent aussi démontrer cette observation: beaucoup d'achats de logements par des parents sont fait au bénéfice leur enfant. Ainsi, un adolescent est parfois propriétaire d'un logement, mais plus souvent, avant son mariage. Il y a en réalité beaucoup de jeunes propriétaires en Chine pour éviter les taxes de succession. Les parents font souvent des économies pour soutenir leur

enfant afin d'acheter un logement en ville. En revanche, les enfants ont la responsabilité de prendre soins de leurs parents quand ils deviennent âgés. Le fait de penser à la génération suivante, les aides mutuelles dans la famille sont considérées comme raisonnables et normales dans la société chinoise.

Dans le domaine du foncier, depuis le mois de septembre 2004, les droits d'utilisation des terrains doivent être obtenus auprès du département de l'administration des terres par voies d'accord, d'appel d'offres, de vente aux enchères ou en les mettant sur le marché boursierⁱ. Par conséquent, une procédure publique est désormais strictement exigée. Quelle que soit le moyen par lequel le droit d'utilisation des terrains est accordé, un contrat de concession de l'usage des terres doit être rédigé entre l'utilisateur des terrains et l'administration des terres ou les administrations municipales. Et toute la procédure doit être mis au public par voie de l'internet.

Ce dispositif a des effets directs sur le marché du foncier. En 2004, un pic d'augmentation des achats de terrains par les promoteurs immobiliers est remarqué à travers les données nationales (Graphe 1). L'intérêt pour les promoteurs, c'est qu'ils peuvent éviter la procédure administrative et la compétition publique. Ils peuvent aussi faire des réserves foncières à un prix plus favorable (le prix est fixé à l'amiable avec les collectivités locales). À cette époque, c'est aussi le début du développement périurbain dans la plupart des grandes villes. Les promoteurs immobiliers cherchent des terrains périurbains mais aussi dans les villes secondaires pour développer de nouveaux projets. Cela peut expliquer pourquoi le prix moyen des terrains est le moins cher en 2004 (voir le graphe 2 ci-dessous).

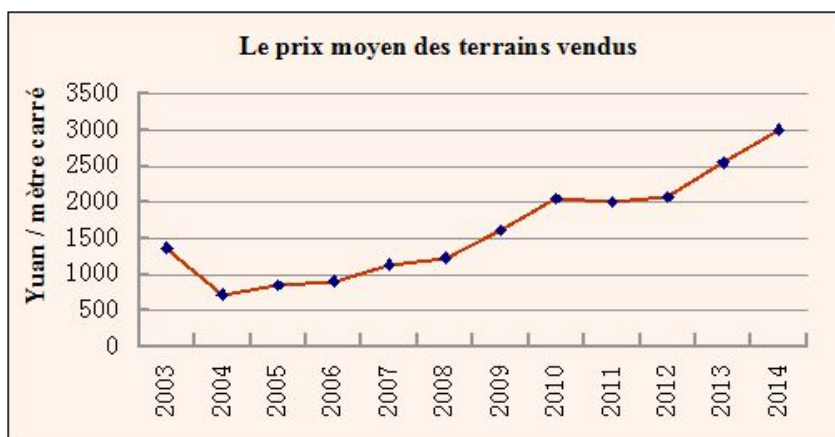
Graphe 1:



Source des données : (1)

ⁱ 国土资发[2004]71号, 《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》

Graphe 2 :



Source des données: (1)

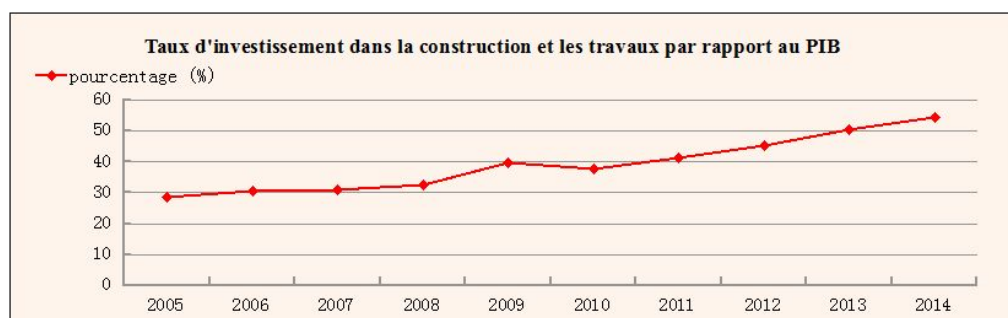
Suite à ces changements, en juillet 2007, deux lois < règles de fonctionnement du logement à loyer modéré >, et < règles de la gestion des logements économiquement abordable > sont aussi promulguées pour mieux gérer les logements sociaux garantis

Mais dans le contexte de la crise financière internationale de 2008, le marché immobilier en Chine est aussi touché. Afin de franchir cette période difficile, la Chine prend des mesures visant à stimuler la demande intérieure. Par exemple, il est décidé d'alimenter la croissance par la dette à travers de nouvelles infrastructures et des projets immobiliers. Des efforts considérables sont faits pour la construction. Suite à ces années de crise, le boom du bâtiment est devenu un des piliers de l'économie chinoise.

En examinant les données concernant la structure des investissements de toute la société en Chine et celles de PIB, nous pouvons avoir un indicateur essentiel pour connaître indirectement le poids de la construction immobilière. Dans le graphe 3, nous pouvons voir que le taux des investissements mobilisés en Chine dans la construction et les travaux par rapport au PIB ont augmenté plus vite en 2009. Après 2009, le poids de l'investissement de la construction et les travaux pèsent plus dans le PIB, et s'élèvent jusqu'à 50% en 2013, 54% en 2014.

Graphe 3:

Source des données: (1)



Dans le domaine du logement, suite à un rythme d'accroissement plus faible de la construction par les promoteurs immobiliers, l'APN prend des décisions pour renforcer le système du logement social garanti afin de relancer la construction et le secteur immobilier. La référence du dispositif est le document N2007(24) de l'ANP, <les avis pour résoudre les problèmes de logement des ménages à faibles revenus > qui affirme l'importance des travaux de logements sociaux garantis (保障性安居工程 bǎo zhàng xìng ān jū gōng chéng). Les plans de logements à loyer modéré et les objectifs chiffrés par région ont été faits pour 2009-2011^[7]. En 2010, la Chine construirait 5,8 millions de logements à prix abordable, dont des logements à loyer modéré, des logements publics locatifs, et des habitations destinées à reloger les habitants des bidonvilles ré urbanisés.

En 2009, le marché de l'immobilier constate une augmentation importante des prix du logement après la crise de 2008. Face à la flambée des prix de l'immobilier, le gouvernement prend des mesures plus strictes concernant le crédit pour limiter la spéculation et à attirer plus d'investissements destinés à la construction de logements sociaux garantis.

1.2.6 Depuis 2010 jusqu'à maintenant--Encouragement du logement social garanti

Depuis 2010, l'Etat a pris de nouvelles mesures pour régler et contrôler le marché du logement, et en même temps, accélérer le programme de logements sociaux garantis. En 2011, dans le cadre du XIIème plan quinquennal (2011-2015), la Chine a lancé un programme ambitieux de <logements sociaux garantis> (保障性住房, bǎo zhàng xìng zhù fáng), avec un objectif de 36 millions de logements publics locatifs et en accession à la propriété.

Selon la récente réforme de 2014, l'Etat n'encourage plus les logements économiquement abordables, et fusionne les systèmes de logements à loyer modéré et celui de logements publics locatifs. Désormais, dans la structure de logements sociaux garantis, l'orientation principale est vers les logements publics locatifs. Même dans les annuaires de statistiques nationales, depuis 2008, il n'y a plus de données pour les logements économiquement abordables .

Au début de 2014, la réunion annuelle du département de « ressources et foncier » a déclaré que l'Etat allait introduire des <règlements d'enregistrement unifiés de l'immobilier> en établissant une plateforme informatique unique de l'immobilier en Chine. Les enregistrements

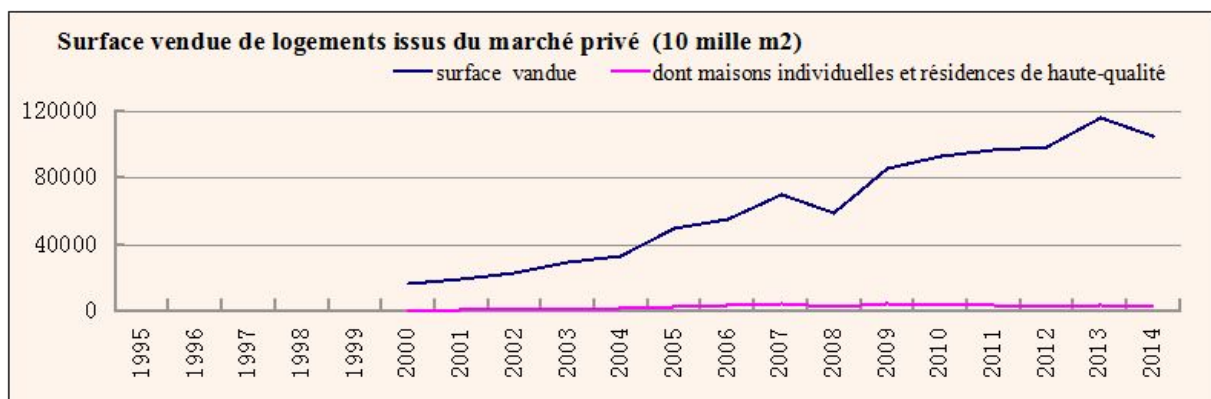
sur cette plateforme serviront à la perception de la taxe immobilière dans le futur.

De plus, le président Xi Jinping a lancé une vaste campagne anti-corruption en 2013. Des actions concrètes dans ce sens s'organisent donc largement depuis 2014 en Chine.

Ces deux éléments politiques ont des effets directs sur le marché du logement. La surface totale des logements vendus par les promoteurs immobiliers marque un tournant à la baisse en 2014 (Graphe 4), soit une baisse de -9.1% pour tous logements issus du marché privé vendus et -16.1% pour les maisons individuelles et résidence de haute-qualité. On peut supposer que, parmi les catégories sociales professionnelles en Chine, même si les gens qui travaillent dans le secteur public ont un pouvoir d'achat très important et stable ils se montrent plus prudents face aux changements politiques, ainsi, ils se montrent plus timides concernant leurs investissements immobiliers.

Graphe 4:

Source des données: (1)



Dans le cadre du XIIIème plan quinquennal (2016-2020), l'objectif dans le domaine du logement social garanti, est de transformer 20 million de logements des bidonvilles et de les faire tous disparaître d'ici la fin de l'année 2020. Dans le même temps, un objectif de 20% de logements sociaux garantis est proposé dans les territoires urbains, pour les ménages à revenu modeste ou moyen ainsi que pour les ménages d'immigrants. Cependant, cet objectif n'est pas aussi clair et direct que celui du XIIème plan quinquennal (2011-2015)

1.3 Les acteurs principaux concernant le parc du logement social garanti

L'Etat

L'Assemblée Nationale Populaire(ANP), le Conseil des affaires de l'Etat et le Président sont les organes du pouvoir d'Etat. L'ANP est l'organe le plus élevé du pouvoir d'Etat, il se réunit chaque année et approuve les nouvelles grandes lignes politiques comme les lois, le budget et

les principaux changements des dirigeants, etc. Le gouvernement de la Chine est contrôlé par le Parti communiste chinois, la direction politique de l'Etat est donc contrôlée par les dirigeants du Parti.

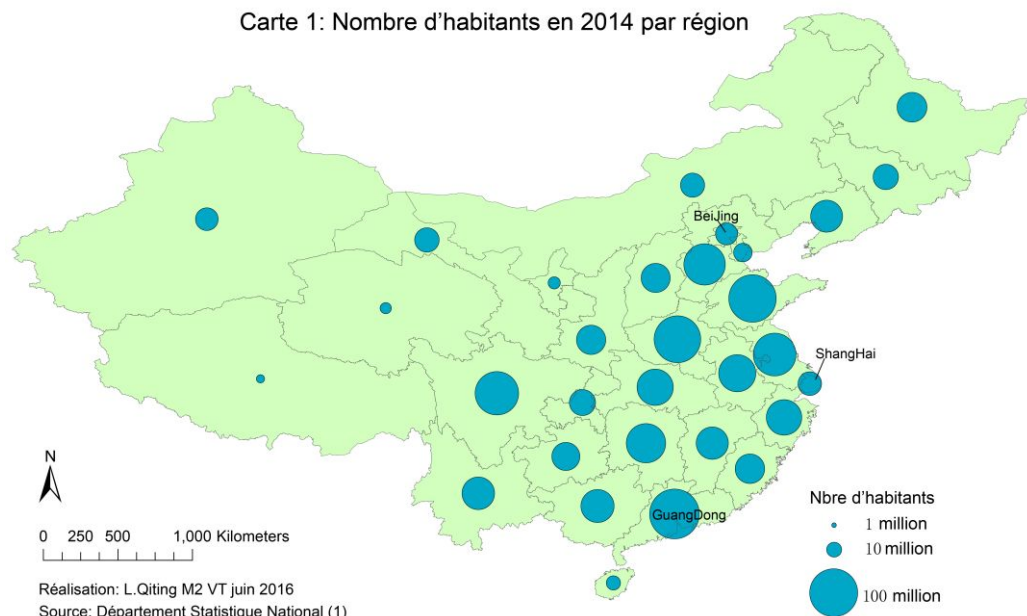
Dans le gouvernement central, c'est le ministère du logement et de la construction urbaine et rurale qui assume : la responsabilité de prendre des mesures pour garantir les logements pour les ménages à faible revenu, la responsabilité de la réforme du système de logement, et la responsabilité de la supervision et la gestion du marché immobilier, etc. Par exemple, le ministère a signé un accord avec les gouvernements locaux en 2010 pour construire 5,8 millions d'unités de logements sociaux garantis. Il accorde aussi une partie des aides financières pour les logements sociaux garantis.

L'échelle locale

La Chine comprend 23 province (省, shěng) dont Guangdong et Taiwan, 4 municipalités directes (直辖市, zhíxiáshì) qui sont des grande métropoles comme Pékin, Shanghai, Tianjin et Chongqing, 5 régions autonomes (自治区, zìzhìqū) où vivent de nombreuses minorités ethniques, et enfin 2 régions administratives spéciales qui sont Hongkong et Macao.

Mais pour des raisons historiques et politiques, les données de certains territoires particuliers (Taiwan, Hong Kong et Macao) manquent dans l'enregistrement national. Donc toutes les données nationales de ce mémoire représentent seulement la situation de la Chine continentale. De plus, l'enregistrement des données détaillées dans le domaine du logement a seulement commencé en Chine depuis l'année 2000.

Carte 1: Nombre d'habitants en 2014 par région



Les gouvernements locaux

L'organisation du pouvoir en Chine est un système pyramidal. Le gouvernement supérieur contrôle et gère les gouvernements locaux. De plus, les gouvernements locaux, à des niveaux inférieurs de l'administration, sont soumis à un gouvernement supérieur.

La constitution de la République présente plusieurs niveaux hiérarchiques pour l'administration du pays: provincial (省级), préfectoral (市级), district (县/区级), cantonal (镇/乡级) et communal (村级). Dans la pratique, les noms des subdivisions sont un peu différents selon la situation locale.

Mais dans le domaine de logement social garanti, les niveaux district (县/区级) et cantonal (镇/乡级) sont les deux niveaux principaux de gouvernements locaux qui ont la responsabilité essentielle de produire des logements sociaux garantis, de diversifier les sources de financement afin d'obtenir plus d'investissements, de proposer des terrains pour les projets de logements sociaux garantis, et enfin d'assurer la transparence et l'égalité lors de la distribution des logements. Dans chaque échelle administratif, il y a une direction ou un service d'habitat qui s'occupent de la réglementation de gestion du parc social, de la vérification des demandeurs, du plan pour les logements sociaux garantis, etc. Dans la pratique, ce sont les entreprises au caractéristique publique ou entreprise privé délégué par le gouvernement local qui gèrent les locations. Mais en Chine, ces types d'entrepris ne sont pas les propriétaires des logements sociaux garantis. Ils dépend beaucoup au gouvernement local. Ainsi, ce sont plutôt les petites entreprises diversifiées. Il n'y a pas une entreprise au caractéristique public des logements sociaux garantis qui est à cheval sur deux territoires différents. Cette situation est différent que celle en France.

1.4 Les taxes concernant le logement

En chine, les taxes concernant le logement sont à un niveau très bas comparé à la France et d'autre pays occidentaux développés. Dans la pratique, jusqu'à aujourd'hui, il n'y en a pas encore de taxe foncière, ni de taxe d'habitation pour les chinois, seulement pour les étrangers. En ce qui concerne l'impôt de succession concernant logement, il existe dans la loi chinoise^j, néanmoins il n'est pas strictement appliqué et il y a certaines façons de le contourner. La taxe

^j La loi sur les successions de Chine du 10 avril 1985

principale concernant le logement est la taxe sur l'achat et la vente du logement.

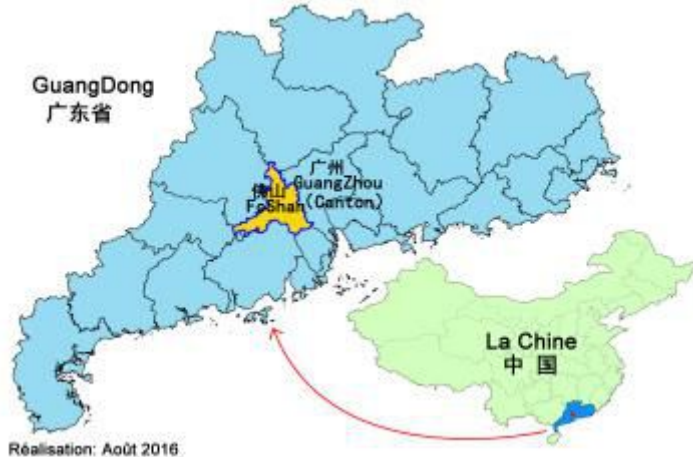
En effet, en 2010, face à la forte hausse des prix de l'immobilier, la Chine a mis en place une taxe sur la vente des biens immobiliers afin d'éviter une bulle spéculative. Elle concerne les ventes effectuées dans un délai inférieur à cinq ans.

Mais cette taxe de la transaction immobilière n'est pas fixée. Elle est un outil fiscal important pour ajuster le marché immobilier. Par exemple, au moment présent, la Chine réduit de nouveau les taxes sur les transactions de logements dans la plupart des villes, pour relancer un marché un peu saturé par une surabondance de l'offre après des années de flambée de la construction. Cette décision a été prise pour ralentir l'essoufflement de la croissance chinoise. Des mesures sont adoptées pour relancer le secteur immobilier crucial et très fragilisé. Par exemple, dans toutes les villes chinoises, pour les primo-accessions, la taxe sur l'établissement des titres de propriété sera réduite à 1,5% pour un logement de plus de 90 m², contre 2% auparavant. Et en-dehors des super-métropoles que sont Pékin, Shanghai, Canton et Shenzhen, la taxe professionnelle sera supprimée pour la vente d'un logement intervenant plus de deux ans après l'achat.

Pour la taxe foncière, les débats sont chauds depuis ces dernières années. Selon le plan de réforme approuvé lors de la troisième session plénière du 18^e Comité central du Parti communiste chinois, la Chine est en train d'accélérer la procédure de la législation sur la taxe foncière. La procédure législative débutera en 2015 et le droit fiscal devrait être complété en 2016. Si tout se passe comme prévu, les taxes en question seront mises en application en 2017.

2. Analyse des données

Carte 2: Localisation de la ville de FoShan



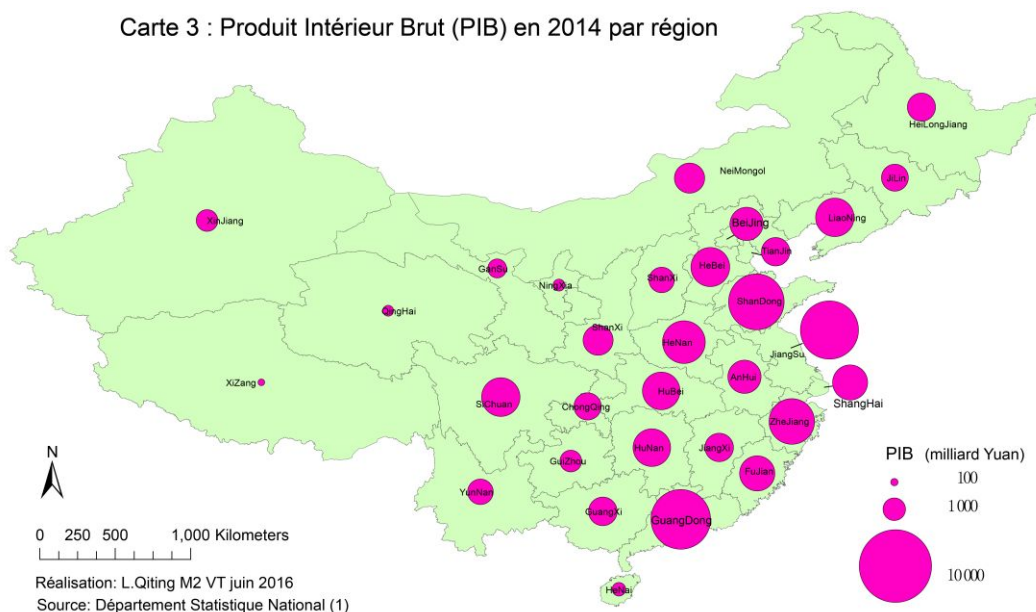
Dans ce mémoire de fin d'études, nous nous focaliserons sur une ville particulière du Sud de la Chine, la ville de Foshan(佛山, fóshān). C'est une ville-préfecture de la province du Guangdong, située à côté de la ville de Canton (ou Guangzhou 广州 guǎngzhōu) qui est la capitale

de la province du Guangdong. Dans cette grande partie, nous regarderons d'abord la situation générale du logement en Chine et la part de la province du Guangdong par rapport aux autres provinces. Ensuite, nous ferons un zoom sur Foshan en analysant la situation du logement, dont les logements sociaux garantis.

2.1 La situation du logement en Chine

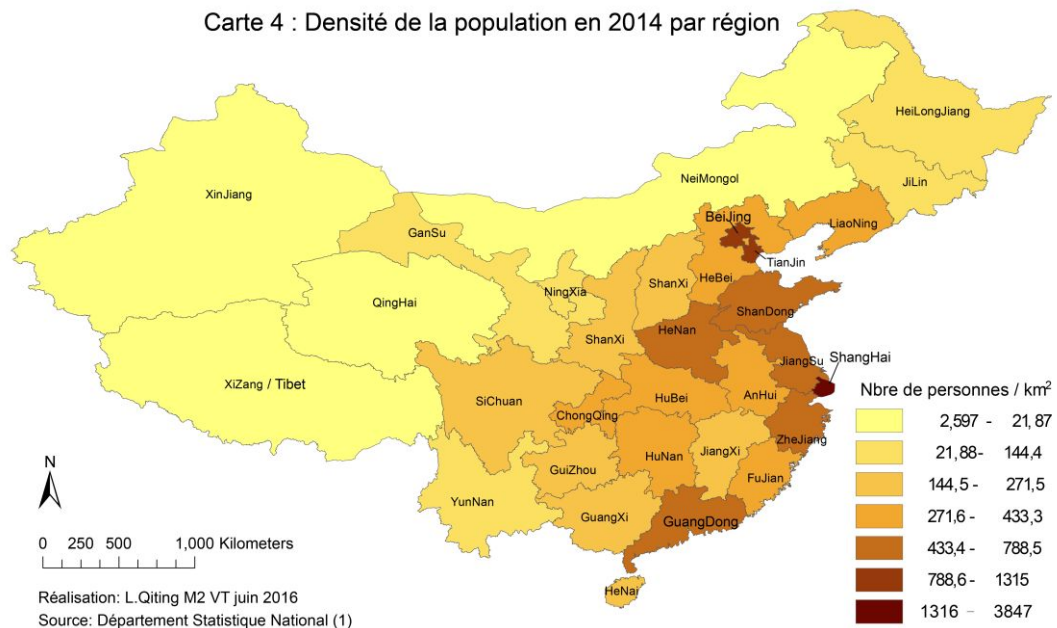
Au cours des deux dernières décennies, la Chine a réalisé un progrès considérable dans le domaine du logement, non seulement par un grand nombre de la production des logements, mais aussi par l'amélioration de la qualité des logements. Le rythme de l'urbanisation n'a jamais été atteint à l'histoire de la Chine. Dans les zones urbaines, selon les chiffres officiels, la surface moyenne du logement par habitant en 2011 est de 31,6 m², contre seulement 6,7 m² en 1978 et 18,7 m² en 1998. Code de source (1)

Carte 3 : Produit Intérieur Brut (PIB) en 2014 par région



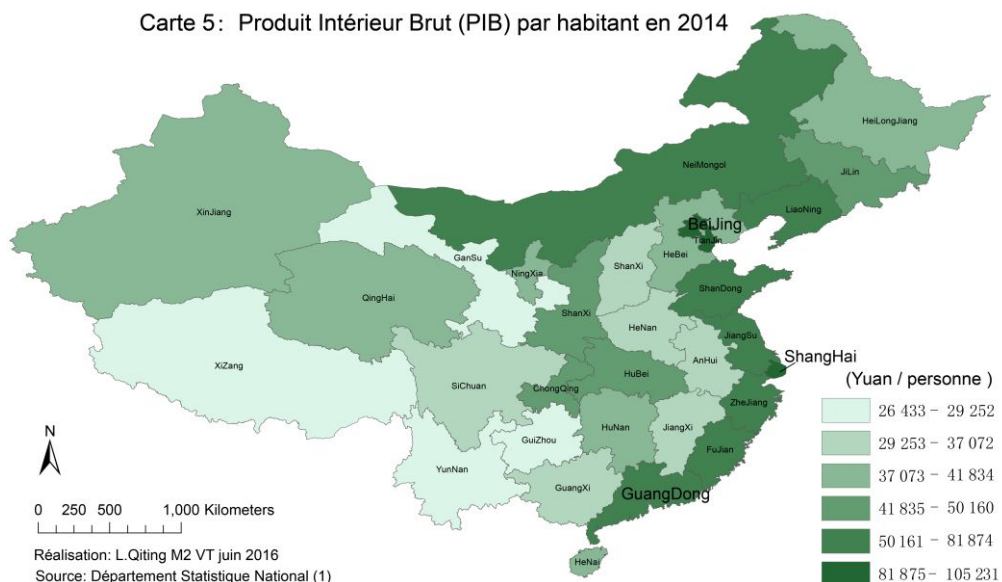
À travers la carte 3, on peut voir que la zone littorale est beaucoup plus développée que les zones ouest et milieu de la Chine. Cette première concentre les 4 premiers fortes provinces dont le PIB est le plus élevé (GuangDong, JiangSu, ShanDong et ZheJiang). Avec 6 781 milliard Yuan de Produit Intérieur Brut (PIB) en 2014, la province du GuangDong est classé économiquement la plus puissante province en Chine. Elle se caractérise par son développement industriel et commercial. Elle est en effet le soutien continental le plus important de HongKong à l'origine, dans les années 1990s et 2000s.

Carte 4 : Densité de la population en 2014 par région



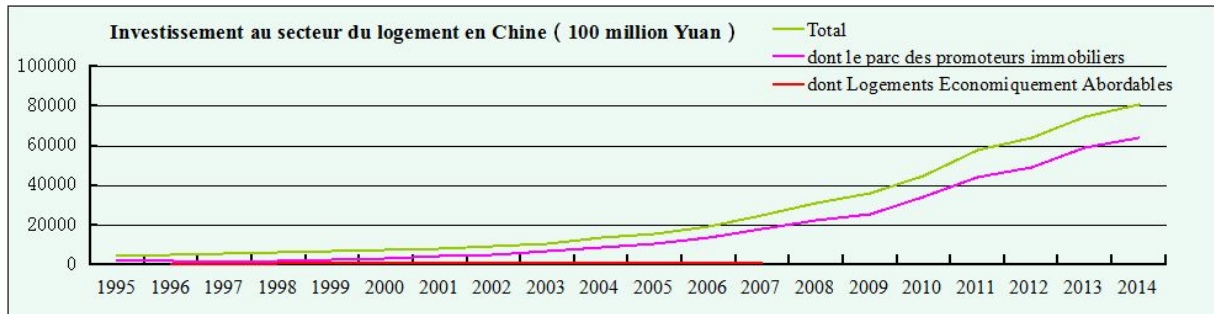
Si on regarde aussi la densité de la population, on peut voir que le classement des provinces selon le PIB correspond à peu près au classement selon la densité de la population. La population en Chine se répartit particulièrement sur la zone littorale du Pacifique. La tendance est à la diminution progressivement vers l'intérieur de la Chine continental.

Carte 5 : Produit Intérieur Brut (PIB) par habitant en 2014



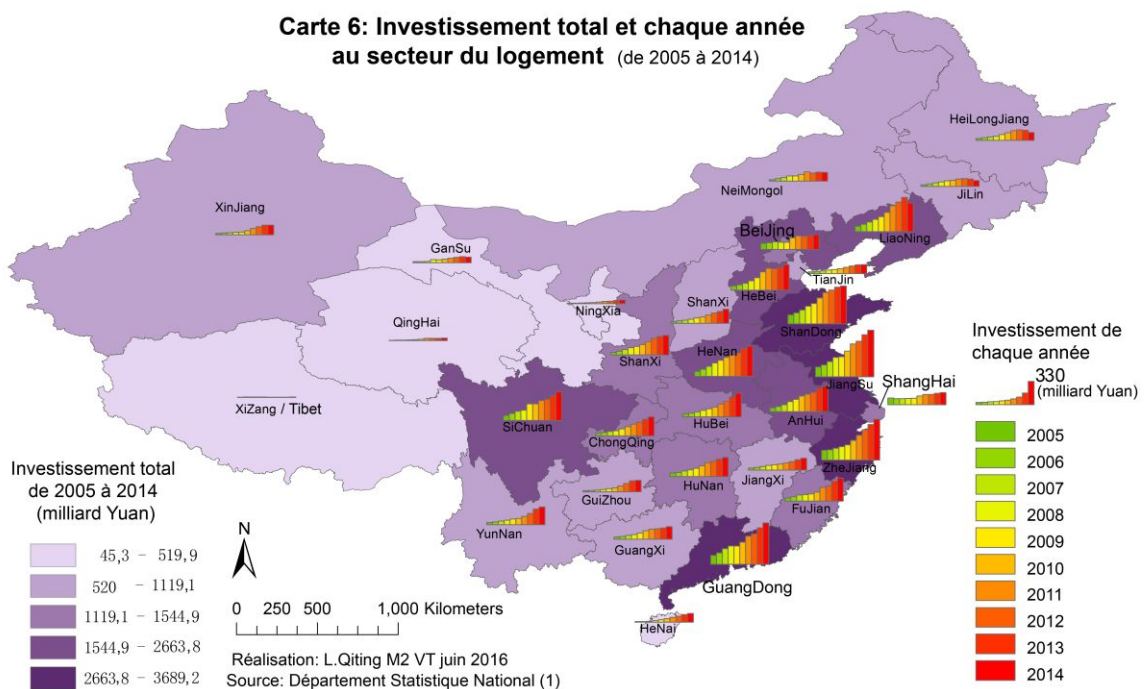
Quand on calcule le PIB par habitant, c'est aussi la logique de la concentration dans la zone littorale. Mais certaines provinces comme NeiMongol, XinJiang, QingHai .etc, sont classées plus avant en raison du partage du PIB parmi une faible population.

Graph 5:



Source des données: (1); Pour les données de logements économiquement abordables: bibliographie [7], P97

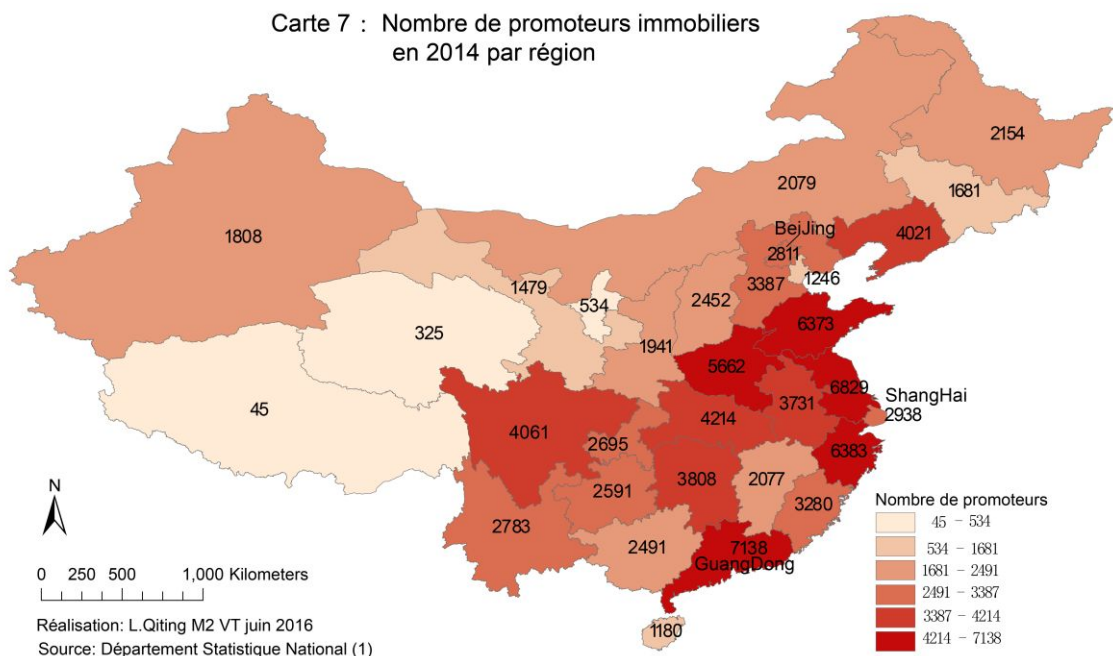
Selon les données nationales, l'investissement au secteur du logement en 2014 est de 8 061 milliard Yuan en Chine entière, soit une augmentation de 7.6% par rapport à l'année 2013. Dans l'investissement au secteur du logement, 79.8% de l'investissement est fait par les promoteurs immobiliers. En ce qui concerne le logement social garanti, il n'y a que les données du logement économiquement abordables avant 2008 (l'Etat n'encourage plus ce type de logement en actuel) au niveau national. La part de l'investissement au logement économiquement abordable est juste 4% en 2007, soit 97 milliard Yuan par rapport à l'investissement total au logement de 2 500 milliard Yuan en 2007.



Quand on regarde la répartition de l'investissement à l'échelle de la province, on observe que les investissements du secteur du logement dans les quatre municipalités directs (Beijing,

shanghai, Tianjin et Chongqing) ne sont pas très élevés, et avec un rythme d'augmentation très limité. Pour expliquer cela, on peut supposer que les fonciers sont moins disponibles dans les quatre mégapoles et qu'ils coûtent beaucoup plus chers pour les projets immobiliers. A l'inverse, les provinces proches de ces quatre mégapoles de municipalité concentrent davantage les investissements au secteur du logement.

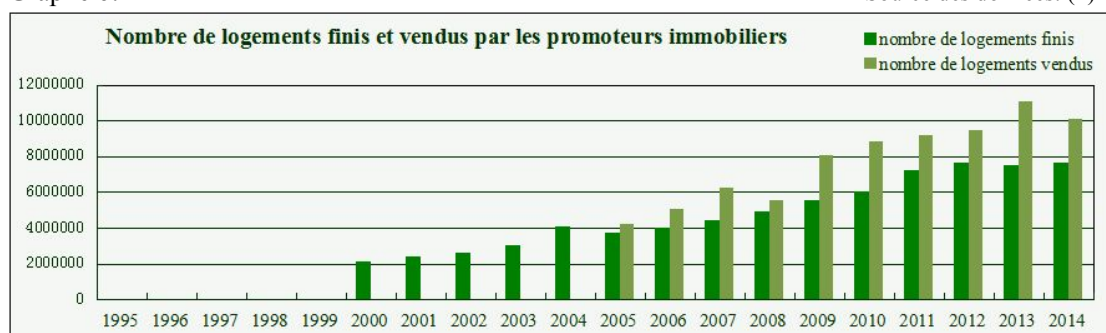
Pour la province de GuangDong, il n'y a pas une municipalité directe au sens politique. Mais du fait de la localisation de deux grandes villes (Canton / Guangzhou et Shenzhen) et un grand arrière pays qui se caractérise par la commerce et le développement fort de l'industrie, l'investissement du secteur du logement est très favorable dans la province du GuangDong. Elle se situe en troisième rang en Chine, avec 3 309 milliard Yuan de l'investissement en total du 2005 au 2014.



Les promoteurs immobiliers sont actifs en Chine dans les zones économiquement développées et aussi dans les zones naturellement avantageuses. La province du GuangDong est la première province où il y a le plus de promoteurs immobiliers, avec un nombre de 7138.

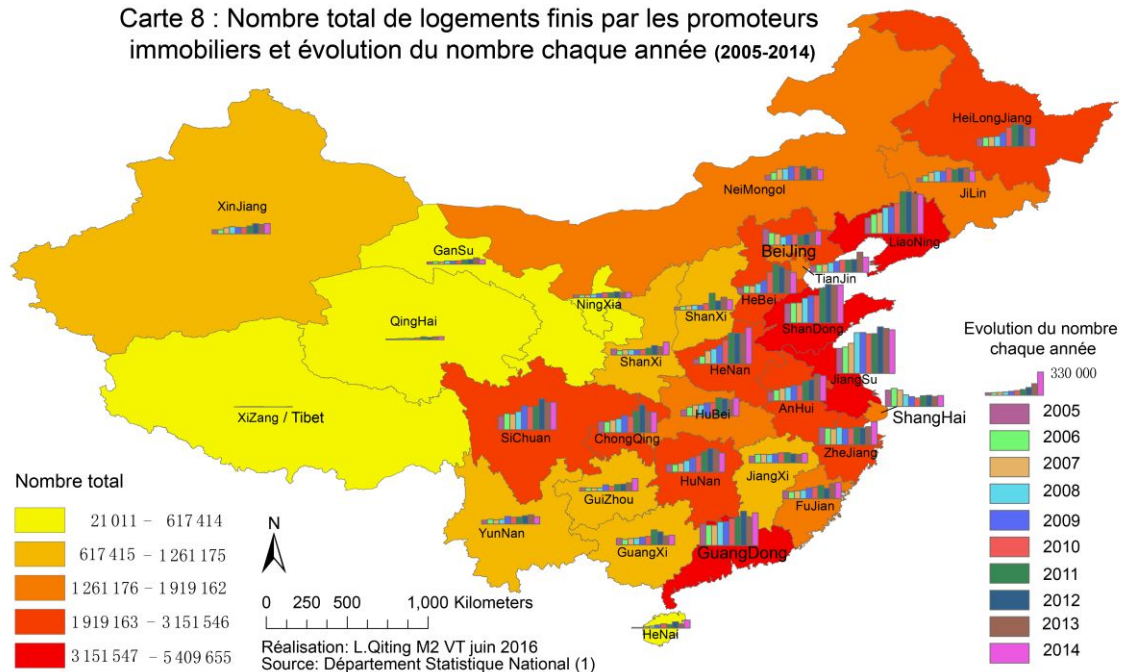
Graphe 6:

Source des données: (1)



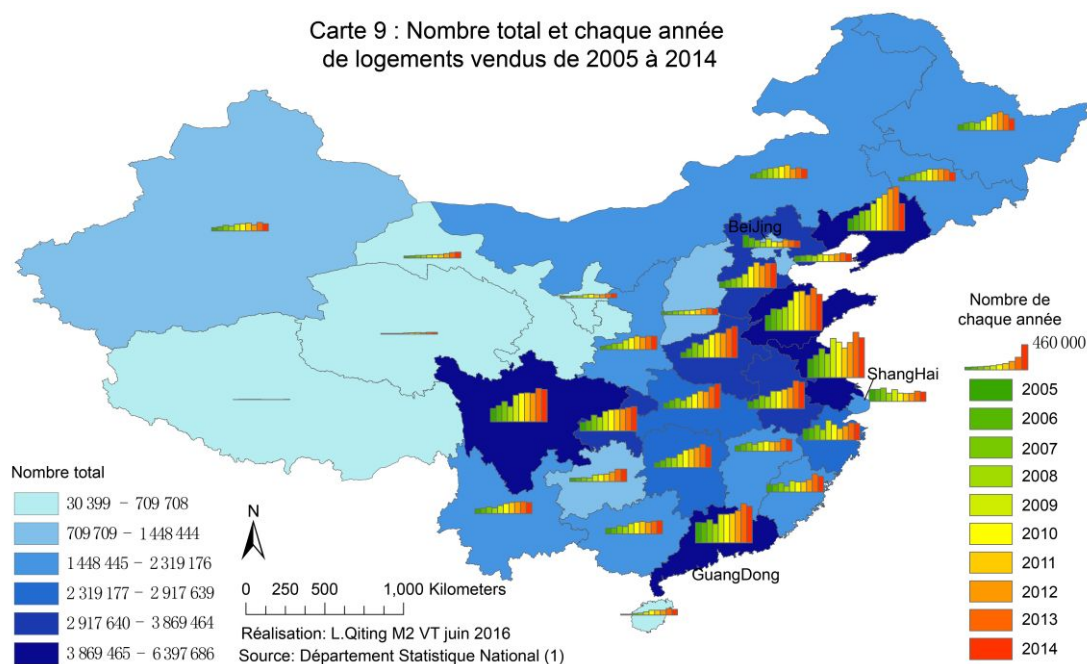
En Chine la vente de nouveau logement issu du marché privé peut être réalisée sur plan et aussi sur le parc neuf existant. Le nombre de logements vendus est logiquement plus élevé que le nombre de logements finis. Selon le graphe 6, le rythme de la production des logements par les promoteurs immobiliers est considérable depuis 2000 (manque de données avant 2000). Ils ont réalisé 72 858 040 logements en neuf pendant quinzaine ans, du 2000 au 2014.

Carte 8 : Nombre total de logements finis par les promoteurs immobiliers et évolution du nombre chaque année (2005-2014)



Le nombre de logements finis est très limité dans les mégapoles comme Shanghai, Beijing et Tianjin, même avec une tendance de diminution. Parmi les provinces avec des logements finis plus nombreux dont Guangdong, le pic de la production des logements s'opère en général au 2012, et puis on observe un ralentissement se poursuivant après 2012.

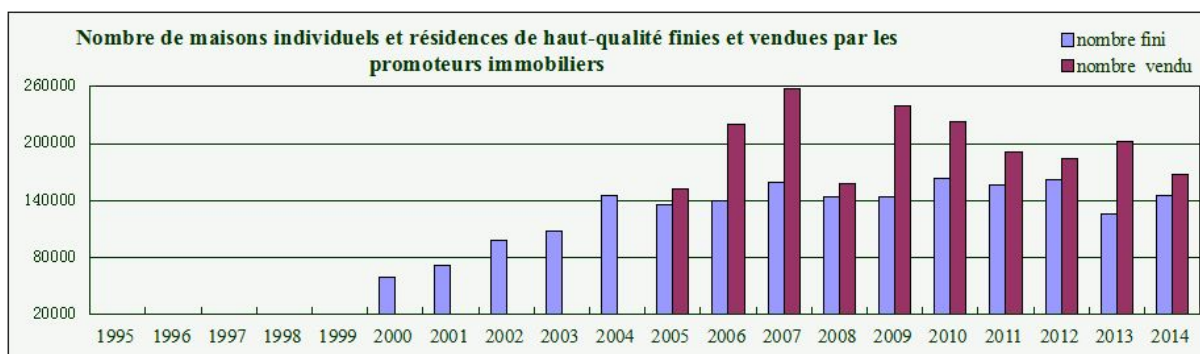
Carte 9 : Nombre total et chaque année de logements vendus de 2005 à 2014



En comparaison, pour le nombre de logements vendus chaque année, le pic de la vente est généralement en 2013. Pour les deux municipalités de mégapole Beijing et Tianjing, le nombre de logements vendus est inférieur aux logements finis de 2005 à 2014. Une raison importante peut être le prix exorbitant du logement dans ces deux mégapoles est hors du pouvoir d'achat des ménages populaires. En parallèle, si on calcule l'écart entre le nombre total de logements vendus et celui de logements finis pour la période de 2005 à 2014, on peut avoir un résultat positif pour les provinces où les logements sont plus demandés. Les provinces du ShanDong, GuangDong et SiChuan sont les trois premières provinces. Dans la province du GuangDong, il y a 1 849 031 demandes supplémentaires pour les logements issus du marché privé, par rapport au nombre de logements finis. On peut dire que la province du GuangDong est très dynamique dans le marché immobilier de logements .

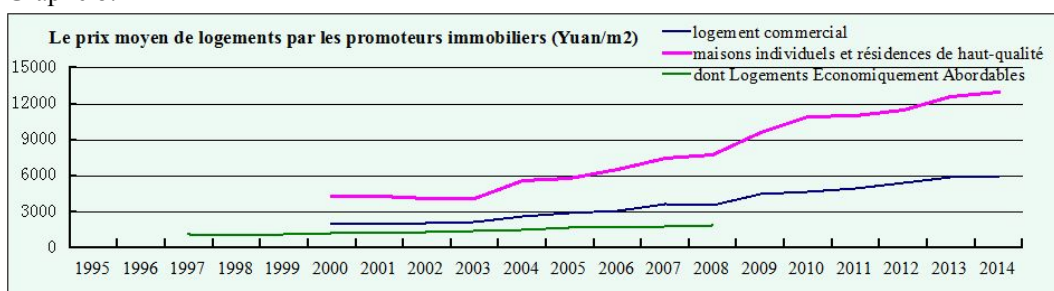
Graphe 7:

Source des données: (1)



En Chine, la catégorie du logement se divise par la qualité. Dans les données publiques du logement, la catégorie des maisons individuelles et des résidences de haut-qualité sont considérées dans la même catégorie. Si on calcule la part des maisons individuelles et des résidences de haut-qualité finis dans le parc total des logements finis par les promoteurs immobiliers, c'est une pourcentage de 2.69%. On peut comparer par une voie détournée que la part des maisons individuelles représente moins de 2.69% dans le parc des logements construit par les promoteurs immobiliers.

Graphe 8:



Source des données: (1), Pour les données de logements économiquement abordables: bibliographie [7], P97

Du fait des progrès de l'économie chinoise pendant la dernière décennie, ils se sont traduits non-seulement par la croissance rapide du parc total du logement, mais aussi par l'envol du prix du logement. Le prix moyen du logement vendu par les promoteurs immobiliers en Chine a été multiplié par 3 en 2014 par rapport au 2000. C'est le même cas (multiplié par 3 fois) pour la catégorie des maisons individuelles et des résidences de haut-qualité . Mais le prix moyen de cette dernière est de 12 965 Yuan/m² en 2014, soit 2.2 fois que le prix du logement issu du marché privé en général. Cette hausse est d'autant plus importante en ville, parce que les revenus des ménages urbains progressent fortement et que l'afflux de populations dans certaines mégapoles augmente la pression foncière. Le prix moyen du logement économiquement abordable représente environ la moitié de celui du logement issu du marché privé normal en 2007 et 2008 .

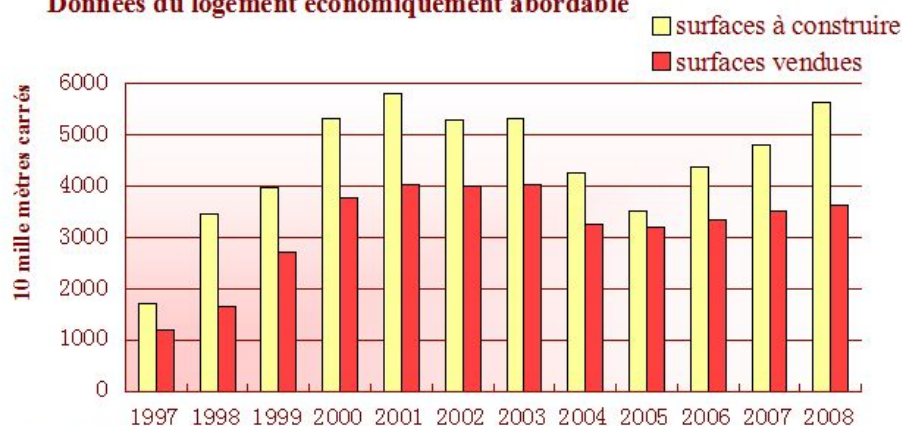
2.2 La situation du logement social garanti en Chine

2.2.1 Logement Economiquement Abordable

Le programme du logement économiquement abordable a été lancé par l'ANP après la déclaration en 1994. Il s'est progressivement développé pendant une dizaine d'années, mais il n'est plus encouragé par l'Etat parce qu'il n'est pas le type du logement social garanti principal actuel. Les données publiques concernant les logements économiquement abordables sont disponibles pour la période de 1997 à 2008 dans un ouvrage (code ^[7]).

Graphe 9:

Données du logement économiquement abordable



Source des données :

Ma ZhiLi. <Recherche du svsteme de fonction et de dispositif des logements sociaux en Chine>^[7]. P97

La vente du logement économiquement abordable en propriété est différente de celle du logement normal issu du marché privé. Selon le principe de la gestion du logement économiquement abordable, la vente doit être enregistrée et contrôlée par les gouvernements

locaux, donc la procédure administrative de la vente prends du temps et s'applique quasiment après la livraison du logement bien construit aux gouvernements locaux. De plus, les travaux de construction prennent également un temps long. Il est donc logique que chaque année, les surfaces à construire soient plus élevées que les surfaces vendues. De 1997 à 2008, 534 586 mille mètres carrés du logement économiquement abordable sont construits et 383 222 mille mètres carrés sont vendus en Chine.

2.2.2 Logement à Loyer Modéré

En Chine, la source principale pour le logement à loyer modéré est le budget du gouvernement, soit environ 45% de la part de ressources financières. Selon l'interview réalisé auprès du Service du Logement Social Garanti de Foshan, la plupart de ce budget vient de l'Etat pour le logement à loyer modéré. C'est la seule catégorie du logement social garanti où l'Etat prend la plus grande part de la responsabilité. Pour la province de Guangdong, la part du budget financier est plus importante, elle représente un taux de 65% dans le budget financière total . Il y a aussi les sources qui proviennent de l'intérêt brut du compte public de logement et l'emprunt de le banque dans le catégorie de "d'autre source financière".

Table 1: Source financière pour le système du logement à loyer modéré (10 mille Yuan)						
	Total	budget financière	intérêt brut de vendre les terrains	intérêt brut du compte du logement public	dotation de la société	d'autre source financière
Toute la Chine	708426	321466	31023	197863	2102	155972
	100%	45%	4%	28%	0%	22%
	85308	55679	1637	5059	13	22920
Province de Guangdong	100%	65%	2%	6%	0%	27%

Source des données : Ma ZhiLi, <Recherche du système de fonction et de dispositif des logements sociaux en Chine>^[7], P107

Les logements à loyer modéré sont destinés pour les ménages les plus modestes qui ont le plus besoin d'une garantie sociale. Ce type de ménage a un lexique particulier en chinois "Di Bao Hu" (低保户 dī bǎo hù) (ménage éligible pour le garanti social de base). Les critères d'éligibilité pour un logement à loyer modéré pour ce type de ménages sont très étroits. Voici ci dessous quelques conditions de demande en Chine^k :

1). Le revenu mensuel moyen par personne du ménage doit être inférieur à un seuil de garanti strict qui est fixé par le gouvernement local chaque année (selon les critères à Foshan et Guangzhou, le seuil est environ 20%-30% de la ressource moyenne disponible par personne)

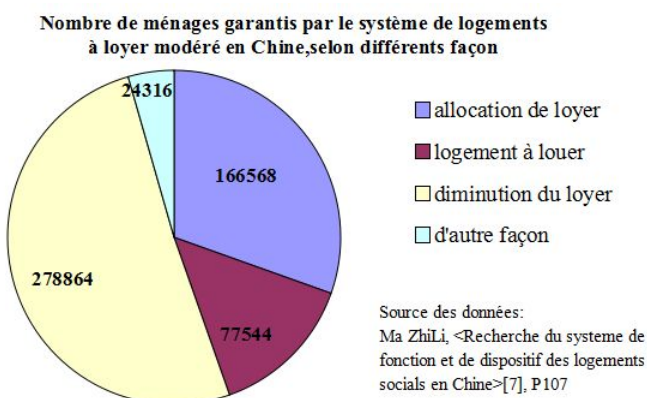
^k <mesures pour la protection social concernant le logement à loyer modéré>, 《廉租住房保障办法》2007 年 9 月 26 日

- 2). Les ménages doivent faire une demande officielle auprès du gouvernement local à l'échelle cantonale (镇/街道办事处) auquel le Hukou du ménage appartient. C'est-à-dire, les logements à loyer modéré sont juste pour les ménages locaux et les plus modestes. Ces ménages ne peuvent pas demander un logement à loyer modéré dans un autre canton.
- 3). La superficie habitable par personne dans le ménage doit être de moins de 12 mètres carrés (ce seuil peut être changé selon la situation locale)
- 4). Le ménage du demandeur ne doit pas posséder une voiture ou un logement en tant que propriétaire .

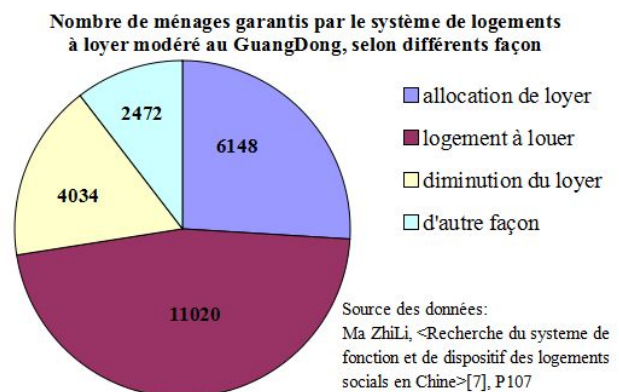
Par ailleurs, dans le système du logement à loyer modéré, il y a plusieurs types d'aide. On peut soit louer un logement disponible avec loyer très modéré; soit donner les allocations pour aider les ménages à payer le loyer s'il n'y a pas encore d'un logement à loyer modéré disponible; soit diminuer le loyer original pour les ménages logés dans les logements publics. C'est-à-dire, quand un ménage est éligible comme un ménage modeste pour un logement à loyer modéré, il est toujours dans le champ de garanti social indépendamment de l'existence d' un logement disponible ou non.

Ensuite, nous allons comparer le poids de chaque type d'aide du logement à loyer modéré. La Chine a logé 77544 ménages dans les logements à loyer modéré en 2006, soit environ 14% de ménages bénéficiaires de l'aide. Néanmoins, la province de GuangDong a logé environ 46.5% des ménages bénéficiaires de la province. C'est le résultat direct de la part importante du budget financier accordé de l'Etat pour la province de GuangDong dans le domaine du logement à loyer modéré. Il y a donc plus de nouveaux logements disponibles.

Graphe 10:



Graphe 11:



2.2.3 Logement Locatif Public

Le logement locatif est un lexique récent, apparu dans les années de 2010s. Il n'y a pas de définition officielle pour le logement locatif public. Mais on peut relever deux caractéristiques principales: le bénéfice des aides publiques et l'usage destiné à la location.

Le fonds pour ce type de logement peut être l'investissement direct du gouvernement local (l'échelle préfectoral et cantonale(市, 区, 镇/街道办事处)), peut aussi être soutenu par des investissements publics dont des entreprises. Mais peu importe quelle forme, les projets du logement locatif public bénéficient des aides administratives ou financières dans le processus de l'élaboration du projet et de la construction, telles que la réduction ou l'allègement de l'impôt sur le transfert des terres, etc. Au contraire, les projets du logement locatif public doivent être soumis au contrôle du gouvernement dans les normes de construction et le niveau du loyer¹. Normalement, le loyer du logement locatif public est inférieur à celui de la location aux mêmes conditions dans le marché privé. À travers la source financière et la forme de collaboration du projet, on peut voir que les projets du logement locatif public sont plus diversifiés et locaux.

Contrairement au logement à loyer modéré, les logements locatifs publics sont destinés aux ménages à intermédiaires ou modestes, aux travailleurs migrants avec un emploi stable, aux nouveaux travailleurs diplômés sans logement, etc. En d'autres termes, la champ de demandeurs est plus large que celui du logement à loyer modéré.

Après la réforme récente en 2014 dans le domaine du logement social garanti, la catégorie du logement à loyer modéré s'est fusionnée dans la grande catégorie du logement locatif public. Néanmoins, à l'échelle nationale il n'y a pas de données publiques disponibles pour le logement locatif public.

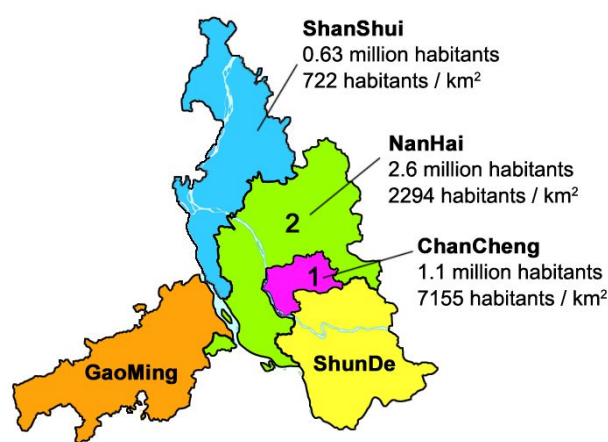
2.3 La situation du logement dans la province de Guangdong, et focalisé à Foshan

La ville de Foshan se situe au milieu de la province de Guangdong, à côté de la ville GuangZhou(Canton), les deux villes sont au cœur de la mégapole chinoise de la Rivière des Perles, qui est une grande agglomération triangulaire et s'étire sur près de 20 000 km² et rassemble plus de 50 millions d'habitants.

¹ <Règlements de la gestion du logement locatif public> 《公共租赁住房管理办法》2012年7月15日

Pour renforcer la compétence métropolitaine, il y a du changement important sur la limite administrative à Foshan. En décembre 2002, la province de Guangdong et l'Etat ont imposé une fusion administrative pour regrouper 5 villes du comté comme une grande ville de Foshan, dont ChanCheng, ShunDe, NanHai SanShui et GaoMing qui sont 5 districts et originellement les 4 villes du comté^m. Néanmoins, le district de ShunDe qui est très puissant dans son développement économique n'a pas fusionné. Dans la réalité, selon l'interview auprès du service habitat à FoShan, le district de ShunDe est indépendant dans l'administration et le sens de la fusion est juste utile pour les données statistiques.

Carte 10: Division administrative de la ville de Foshan

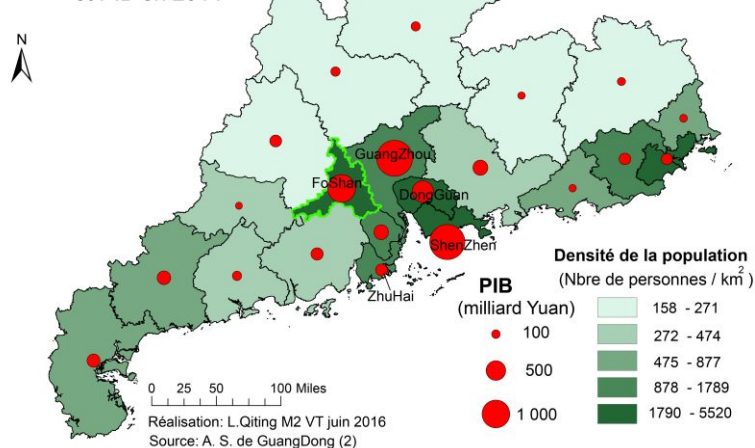


Source des données: A.S. de Foshan en 2013 (4)

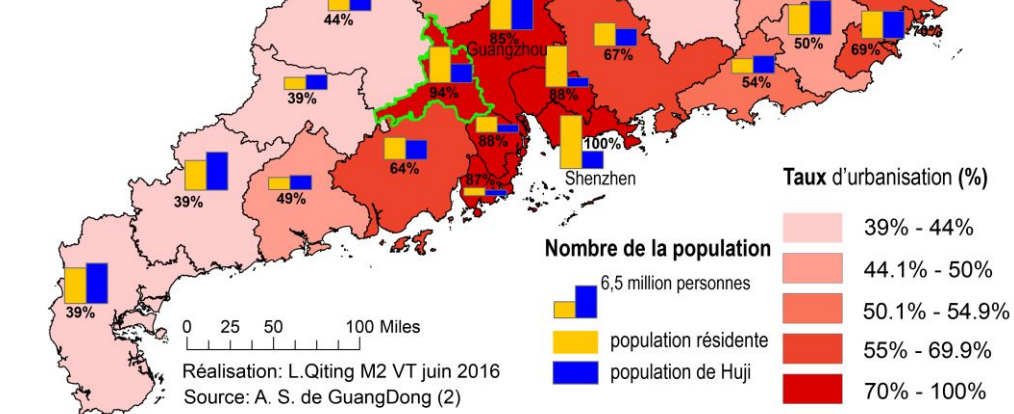
Donc, la ville de Foshan est en fait dotée de la compétence de 4 districts, dont ChanCheng et NanHai sont les deux plus développés et urbanisés en raison de la proximité de la grande ville GuangZhou. En raison de la localisation particulière de la ville de Foshan (ville urbanisée qui fait partie de la mégapole Guang-Fo (GuangZhou et FoShan), mais aussi

possède encore des territoires ruraux), nous pouvons voir la diversification de la pratique du logement social garanti. C'est pourquoi dans ce mémoire nous avons choisi Foshan au lieu de Guangzhou comme le territoire d'études. Pour les quartier du logement social garanti étudiés dans ce mémoire, ils se situent dans les district de ChanCheng et NanHai.

Carte 11: Densité de la population et PIB en 2014

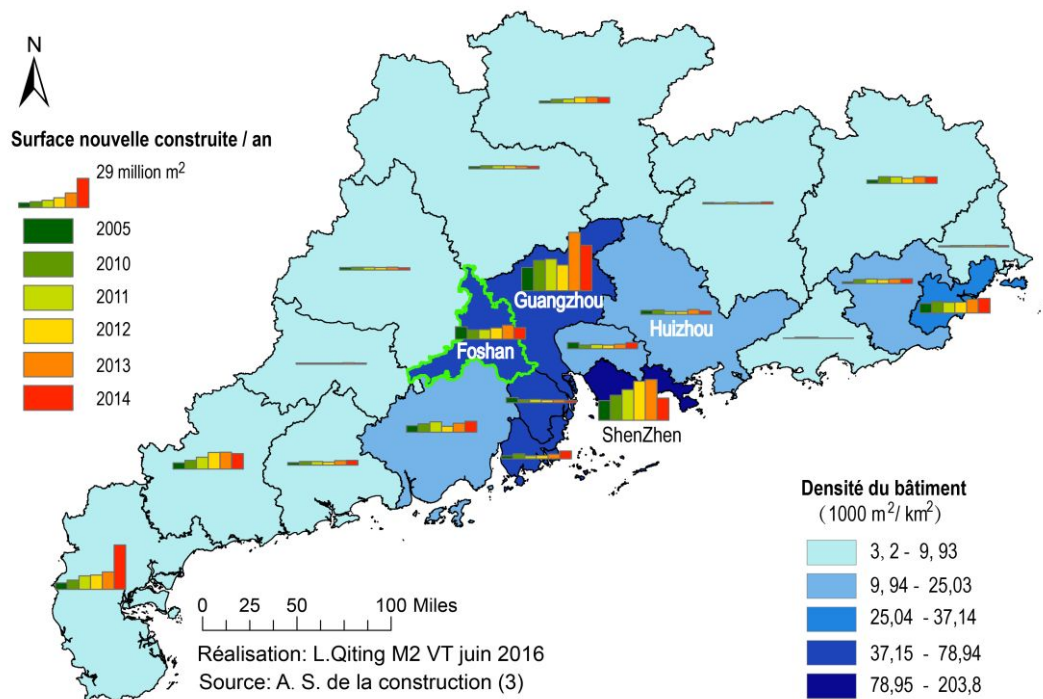


^m <Accord par l'ANP concernant la fusion administrative de FoShan de la province de Guangdong>, 国函[2002]109号, <国务院关于同意广东省调整佛山市行政区划的批复>



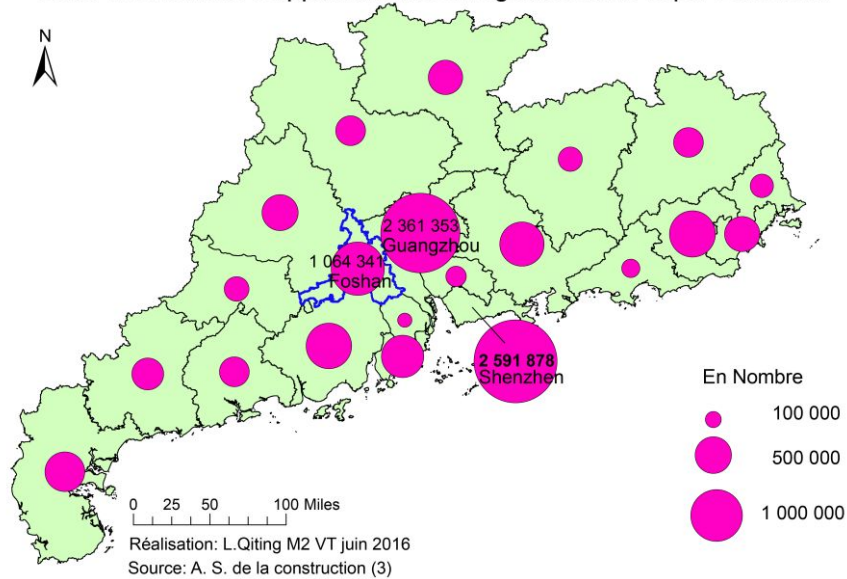
sur l'écart entre deux types de population. En revanche, pour la ville de GuangZhou, la population de Huji présente une part quantitativement importante dans la grande agglomération triangulaire de la Rivière des Perles. Elle est importante (64.4%) comparativement à la proportion de la population résidente. Ces deux caractéristiques expliquent à un certain niveau l'attractivité du Hukou urbain dans la grande ville, qui est liée étroitement à l'accès aux services et ressources centralisés dans les villes.

Carte 13: Densité du bâtiment en 2014 et surface nouvelle construite chaque année



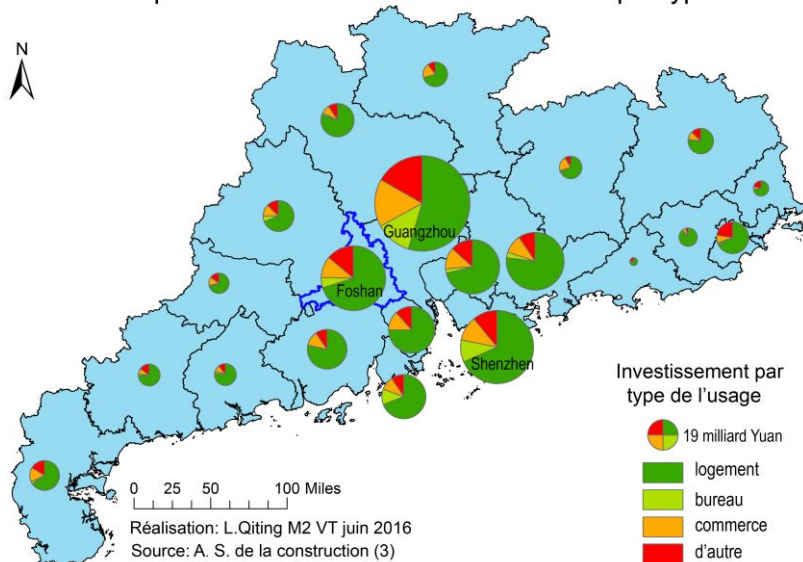
Ensuite, nous allons voir la densité du bâtiment (surfaces de plancher) qui correspond à peu près au taux d'urbanisation: concentration à la grande agglomération triangulaire de la rivière de perles, et concentration secondaire au pôle touristique à l'est de province. Les nouvelles constructions sont évidentes dans la ville de GuangZhou et ShenZhen. Si on compare le prix de l'immobilier dans la province, il est le plus élevé à Shenzhen, ensuite GuangZhou, et puis le secteur central à Foshan. Dans ces deux premières villes, il y a un ralentissement sur la nouvelle construction à cause de la crise immobilière en 2012 et 2014. Néanmoins, la ville de Foshan est plutôt saine dans le marché immobilier, en raison du rythme stable des nouvelles constructions et du prix de l'immobilier acceptable par rapport à Shenzhen et GuangZhou, selon les idées provenant des interviews auprès des professionnelles dont un travail à une agence immobilière et l'autre à un promoteur immobilier.

Carte 14: Nombre d'appartements enregistrés dans le parc existant



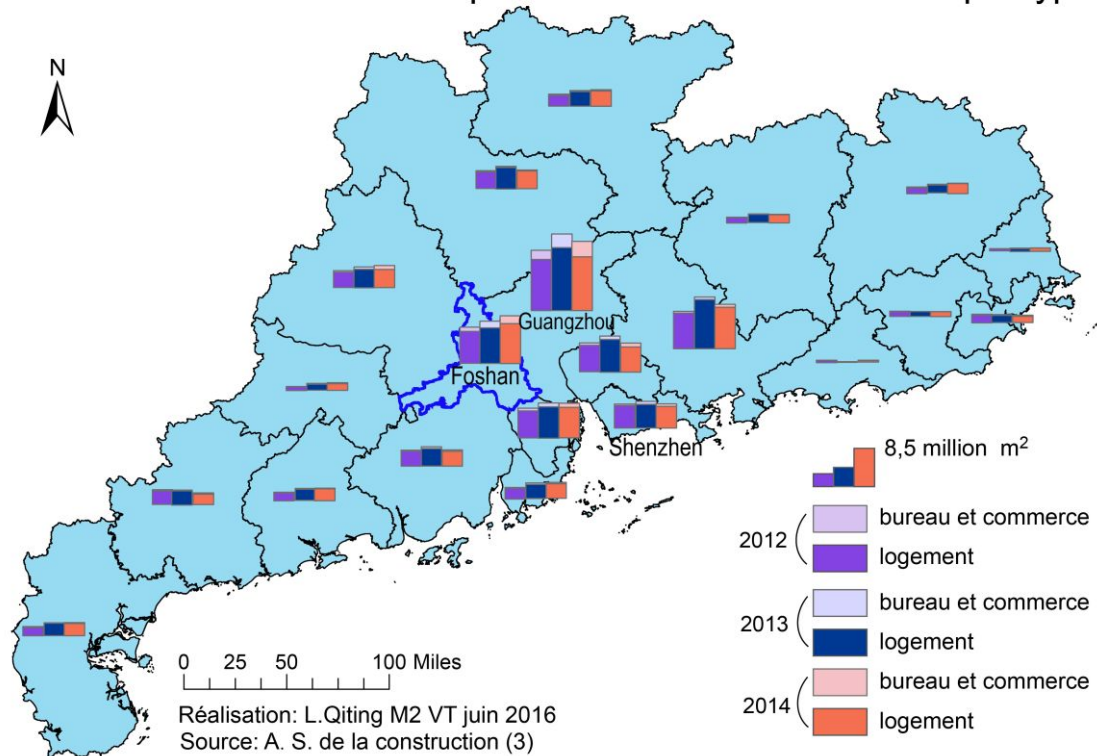
Dans les données statistiques à l'échelle régionale de GuangDong, il y a un critère “成套住宅数（chéng tào zhù zhái shù）”. Après vérification de ce critère auprès du département statistique, il représente “le nombre de logement qui comprend la cuisine et les toilettes, mais le chiffre ne comprend pas les maisons, non plus les logements construits par le fonds privé des ménages dans les villages”. Selon ces caractéristiques, on peut le considérer et le traduire en français comme le type de l'appartement. Selon la carte 14, le nombre d'appartements à GuangZhou et Shenzhen est quantitativement similaire. La ville de Foshan représente à peu près la moitié du chiffre de Guangzhou, avec 1 064 641 appartements enregistrés. Néanmoins, il est indispensable de tenir compte qu'il y a une grande quantité des logements au fonds privé des ménages dans les villages urbanisés. C'est dommage qu'il n'y ait pas de données publiques pour voir le poids de ce type de logements.

Carte 15: Répartition de l'investissement immobilier par type de l'usage en 2014



Selon la carte 15, l'investissement immobilier en 2014 à Foshan est à la troisième place dans la province de GuangDong, après la ville de Guangzhou et la ville de Shenzhen. Néanmoins, dans les deux villes dernières, la part de l'investissement dans les bureaux et commerces est plus importante que celle à Foshan. Le type du logement est un type d'investissement très significatif à Foshan, avec un taux d'environ 74%.

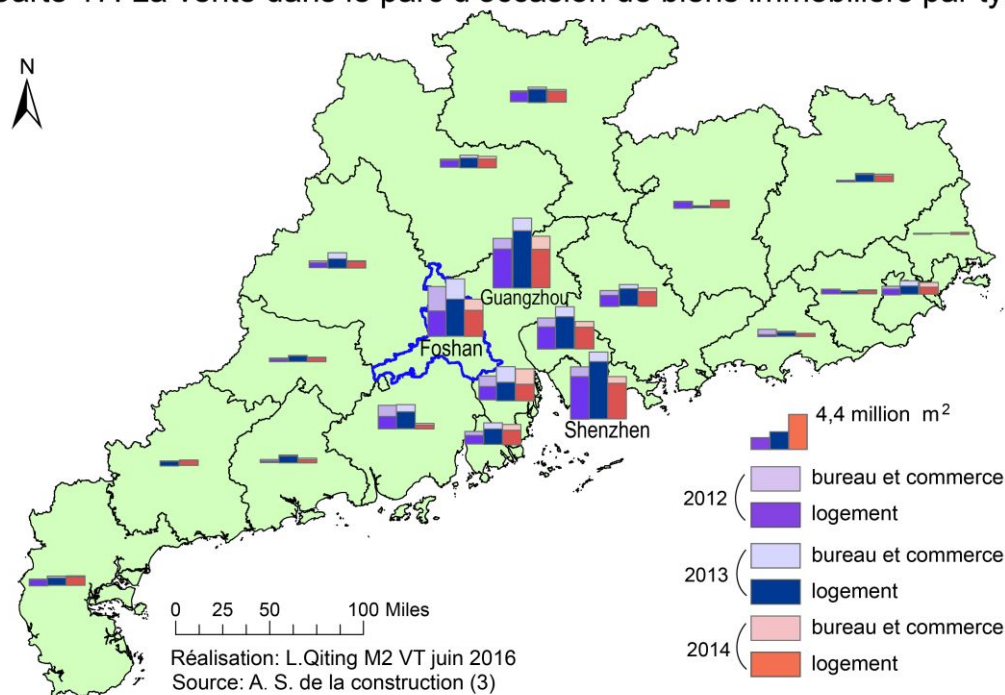
Carte 16: La vente dans le parc neuf de biens immobiliers par type



Selon la carte de la vente dans le parc neuf ces quelques dernières années, Guangzhou est la ville la plus active dans l'achat de biens immobiliers neufs, dont une proportion importante pour les types de bureau et commerce. Au contraire, la ville de Shenzhen est inactive pour la vente immobilière, malgré une construction importante dans la province (voir la Carte 13). C'est probablement le prix immobilier exorbitant à Shenzhen qui effraie les acheteurs éventuels.

À Foshan, le marché neuf immobilier est comparativement sain du point de vue de l'achat ascendant stable ces quelques dernières années. En 2014, la superficie totale de la vente du logement neuf à Foshan atteint 8 842 mille mètres carrés, et celle à Guangzhou est de 11 962 mille mètres carrés.

Carte 17: La vente dans le parc d'occasion de biens immobiliers par type



Dans les ventes d'occasion de biens immobiliers, le marché de bureau et de commerce sont plus actives que celle du logement. En 2014, la vente d'occasion de biens immobilier connaît généralement une chute dans les villes de la province. À Foshan, la superficie totale enregistrée de la vente d'occasion du logement est de 3 341 mille mètres carrés, soit environ 37.7% par rapport à la vent du logement neuf .

2.4 Logement social garanti à Foshan

Depuis 2008 jusqu'au début 2011, la ville de Foshan a aidé 4 843 ménages à revenu modeste qui sont éligibles pour un logement à loyer modéré, dont 3 963 ménages réinstallé dans le parc du logement à loyer modéré, et 880 ménages reçus des subventions de locationⁿ.

2011 est la première année où les projets du logement social garanti se répandent en Chine entière. Le 24 février 2011, dans le congrès national du logement social garanti, le président ou vice-président de chaque province a signé un accord de la responsabilité de commencer à construire un chiffre d'objectif de logements sociaux garantis dans un an. Et l'objectif chiffré pour la province de GuangDong est d'environ 310 000 logements en 2011^o. Pour la ville de Foshan, l'objectif accordé est de 21 407 logements(l'objectif pour 5 districts, dont 7 750 pour le district de ShunDe, 13 700 pour les autres 4 districts). Dans ces objectifs, le type de

ⁿ Le diagnostic dans <Le plan de logement social garanti à Foshan 2013-2015>, 佛山市住房保障规划 <http://119.145.135.36/>

^o p82 et p108, <Annuaire Statistique de la construction de la province de GuangDong en 2012>, <广东省建设年鉴 2012>

logement locatif public est à promouvoir principalement. Désormais, le logement locatif public est quantitativement la catégorie dominante dans le système du logement social garanti . Et le gouvernement central met l'accent sur la responsabilité de la mise en oeuvre de logements sociaux garantis de la part des gouvernements locaux. Pendant la période du XIIème plan quinquennal(2011-2015), chaque année il y a un objectif chiffré de nouveaux logements commencés, et un objectif chiffré de logement finis pour les gouvernements locaux (à l'échelle préfectoral et cantonale) à réaliser les logements sociaux garantis .

En 2011, la province de GuangDong a fini 108 496 logements sociaux garantis , dont Foshan a fini 5 153 (dont 4 039 pour le district de ShunDe, 1 114 pour les autres 4 districts). Jusqu'à fin 2012, le parc existant du logement social garanti est d'environ 8 732 logements, dont la répartition de chaque district ci-dessous: (le chiffre ne comprend pas le district de ShunDe)

Table 2: Le parc existant du logement social garanti dans chaque district à Foshan

ChanCheng	NanHai	ShanShui	GaoMing	Total à Foshan
3 890	3 657	585	600	8 732

Source: le diagnostic dans<Le plan de logement social garanti à Foshan 2013-2015>, <http://119.145.135.36/>

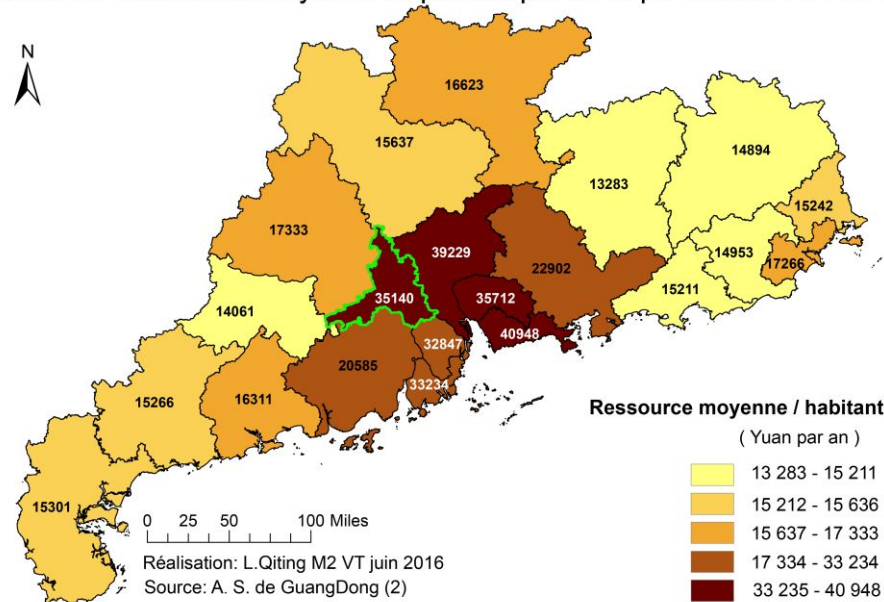
Selon les interviews réalisé auprès du service du logement social garanti dans le district de ChanCheng, et celui dans le district de Nanhai, les critères éligibles pour demander un logement locatif public sont similaires dans les deux districts.

D'abord, la superficie habitable par personne dans le ménage est moins de 15 mètre carré. Avant le seuil était de 9 au début, puis 12 mètres carrés à Foshan. Pour la condition de non-propriétaire, les règles indiquent qu'il est indispensable de n'être propriétaire d'aucun logement dans le territoire local (dans le même district). C'est-à-dire, si le ménage est propriétaire d'un logement ailleurs, cela n'empêche pas de demander un logement locatif public à un de district de FoShan. Après la vérification avec les services de logement locatif public à l'occasion des interviews, nous pouvons savoir que le non-partage des systèmes d'enregistrement du logement entre les gouvernements de chaque district, non plus avec les gouvernements d'autres territoire, peut expliquer pourquoi ce n'est pas faisable de vérifier la propriété du logement ailleurs.

Ensuite, à Foshan, le seuil de garanti éligible pour être“ ménages le plus modeste ” (低保户 dī bǎo hù) est de 630 Yuan par personne et par mois en ville depuis le 1er janvier 2016, soit

environ 21.5% de la ressource moyenne disponible à Foshan (la Carte 18), dans les secteurs ruraux, le seuil ne doit pas passer 60% de la ressource moyenne à local^P. Comparativement, le seuil est de 840 Yuan par personne et par mois en ville à GuangZhou, soit 25.7% de la ressource moyenne disponible par personne.

Carte 18: Ressource moyenne disponible par an et par habitant en 2014



Le seuil est une référence importante pour classer quelle catégorie du ménage et quel niveau de loyer modéré doivent être accordés pour la location du logement social garanti. En réalité, le logement à loyer modéré et le logement locatif public ne se distinguent pas par le logement lui-même, et non plus par l'apparence du bâtiment. Dans la pratique de la gestion, les 3 types du logement social garanti se différencient par le niveau du loyer accordé pour le ménage de demandeur selon la catégorie du ménage .

Par exemple, selon les règles locales de la gestion, si dans le ménage, la ressource moyenne disponible par personne est inférieur à 2 fois du seuil de garanti éligible pour être “ ménages le plus modeste ” (低保户 dī bǎo hù), ce ménage peut demander un logement dont le niveau du loyer est modéré. Ce niveau du loyer pour le logement à loyer modéré est entre 1 à 2 Yuan par mettre carré.

Pour prendre un autre exemple, si la ressource moyenne disponible par personne du ménage est entre 2 et 3 fois du seuil, ce ménage est éligible pour un logement économiquement abordable. Malgré que le but au début pour le logement économiquement abordable est destiné comme logement en propriété, les gouvernements locaux à Foshan n'ont pas vendu

^P le nouveau seuil “DiBaoHu”, <http://www.chancheng.gov.cn/mzj/zwtdt/201605/c7308e65f50146c0a33278ff1937e85a.shtml>

ces types de logements après la livraison des logements en 2010 ou 2011. Le chef du service du logement social garanti du district de ChanCheng explique que c'est parce que l'objectif chiffré ambitieux doit être assuré à l'époque, et que le système d'informations n'était pas complet pour vérifier l'éligibilité des candidatures du point de vue de l'équité des ménages nombreux pour le nombre limité des logements économiquement abordables. En conséquence, tout ce type de logements financés par les gouvernements locaux à Foshan sont transférés en location, comme une catégorie du logement locatif public. Mais son niveau du loyer est inférieur à celui de cette dernière catégorie. Selon les règles locales, le niveau du loyer du logement économiquement abordable est inférieur à 5 Yuan par mètre carré.

Pour prendre un dernier exemple, si la ressource moyenne disponible par personne du ménage est entre 3-5 fois du seuil, en d'autres termes, est inférieur à la ressource moyenne disponible par personne (parce que le seuil est environ 20% de la ressource moyenne), ce ménage est éligible pour un logement locatif public. Le niveau du loyer est 80% du loyer de référence du marché privé qui est fixé par le gouvernement local.

Avant 2012, les logements sociaux garantis sont particuliers pour les ménages locaux dont leur Hukou sont dans la région. Depuis 2012, le champ de demandeurs éligibles est élargi, il comprend une certaine catégorie de travailleurs immigrants, avec plusieurs conditions sous forme du régime de crédits accumulés. Néanmoins, ce régime de crédits accumulés pour évaluer les travailleurs immigrants est annulé en 2014, à l'occasion de la réforme du logement social garanti. Au lieu de cela, le système du logement locatif public est plus ouvert pour les travailleurs immigrants. Il y a une catégorie du logement qui est particulièrement destinée aux personnels qualifiés parmi des travailleurs immigrants. Il y a aussi des logements sociaux garantis qui sont le projet de coopération entre le gouvernement local et les grands usines ou entreprises pour loger leur employés.

Pour avancer dans les projets du logement social garanti, la ville de Foshan diversifie les fonds de construction par diverses façons. Elle assure 10% des intérêts du transfert des terres pour la construction de logements sociaux garantis. De plus, elle encourage le capital social à participer à la construction, tels que les fonds des entreprises ou les collectivités des villages, etc. Nous allons voir ensuite dans la troisième grande partie quelques exemples précis pour comprendre les modes de fonctionnement.

3. Exemples d'études



3.1 Quartier d'YiHe

Le quartier d'YiHe (益禾 yì hé) est situé dans la zone financière de haute technologie, qui est entre le centre-ville de FoShan et celui de GuangZhou à travers des infrastructures telle que le métro et l'autoroute. Cette zone est la nouvelle zone centrale dans le domaine financier et de haute technologie, à l'échelle de la province de GuangDong. Elle est développée depuis 2007. Le secteur central de la zone rayonne sur environ 6.5 km².

Le quartier d'YiHe est considéré comme un projet de logement social garanti depuis mai 2012. Ce projet fait partie de la stratégie de soutien des personnels qualifiés des grandes entreprises dans le district de NanHai. Les travailleurs immigrants éligibles à certaines conditions peuvent aussi faire la demande du logement. Le quartier d'YiHe est un projet d'investissement fait directement par le gouvernement du district de Nanhai. C'est une entreprise immobilière à caractère public qui appartient à l'office public de gestion des biens publics de NanHai, elle s'occupe du projet et de la gestion des locations. Tous les logements du projet ne peuvent être destinés qu'à la location⁹.

⁹ La brève présentation affichée dans le quartier

Le projet couvre un terrain dont la superficie totale est de 31 920 mètres carrés. La surface au planché totale est d'environ 114 300 mètres carrés. Le projet se sépare en deux phases de construction : la zone A et la zone C. Au rez-de-chaussée des bâtiments, en bord de rue, il y a des magasins destinés au commerce futur, puis, au-dessus, 3 étages de bureaux, soit une superficie totale de 6 770 mètres carrés. Le quartier est aussi équipé de parkings en sous-sol avec 284 places ⁹.

Figure 3: Image du projet d'YiHe



Source photo: la brochure du projet

Table 3: Les informations de base du quartier d'YiHe

Phase	Période de la construction	Surface du terrain	Surface au planché	Nombre de logements
Zone A	mars 2009 - juin 2011	6 724 m ²	28 904 m ²	424
Zone C	août 2010 - octobre 2015	25 197 m ²	85 405 m ²	1219

Source: la brève présentation affichée dans le quartier

La construction de la zone A a été commencée en mars 2009, et finie en juin 2011. À l'origine, ce n'est pas un investissement de logement social garanti. En effet, depuis 2011, il y a des dispositifs d'Etat pour promouvoir les logements locatifs publics, il est classé comme un de

ces projets. Dans cette zone, il y a un seul bâtiment de 30 étages, avec depuis le cinquième étage, 424 petits appartements meublés d'environ 46 à 56 mètres carrés. Dans la deuxième phase du projet, la zone C, on a 9 bâtiments de 16 étages et 1 bâtiment de 9 étages. Il y a en tout 1219 logements de 34 à 60 mètres carrés. Cependant, les logements de la deuxième phase de la zone C sont tous non-meublés. Il y a juste un ou deux chauffe-eau pour chaque appartement suivant sa taille. En ce qui concerne les types de logements, il y a des : studio, T2, T3 et T4.

Figure 4: Photo du quartier d'YiHe

photo prise en mai 2016



Au moment des interviews menées en mai 2016, il n'y avait que 4 logements vacants disponibles à la location. Tous les autres logements étaient occupés par les employés de quelques grandes entreprises de NanHai, dont une banque qui se nomme “Centre financier de GuangFa”(广发金融中心). Cette banque a loué 6 bâtiments, soit 726 logements pour loger environ 1 200 employés⁹. Les autres entreprises telle que “HSBC Bank of China) (汇丰银行)” “Assurance vie et accident de la Chine (中国人寿保险)” “FAW-Volkswagen Automotive (一汽大众)” .etc. Ces entreprises ont également loué un certain nombre de logements selon leurs besoins. Ce sont les entreprises qui paient les loyers de leurs employés. Et tous les loyers reçus par l'entreprise de gestion immobilière du gouvernement local sont retournés à ce gouvernement comme une partie de revenu financier du gouvernement. Parmi

les bâtiments du quartier, il n'y a que le bâtiment 10 de la zone C qui est loué aux demandeurs individuels. Mais le contrôle des critères n'est pas strict par rapport aux autres logements sociaux garantis de la ville de NanHai. Les habitants de ce quartier sont comparativement à d'autres d'un niveau haut ou intermédiaire dans les catégories sociales professionnelles en Chine.

Dans le quartier de d'YiHe, le loyer pour les logements meublés dans le bâtiment A est de 34 Yuan / m², soit environ 1600 Yuan pour un appartement de 48 m². Pour les logements non-meublés de la zone C, le loyer est de 25 Yuan / m², soit environ 1150 Yuan pour un logement T2 de 45 m², et environ 1500 Yuan pour un T3 de 56 m². À part du loyer, il faut aussi payer un frais de gestion immobilier qui est de 2.4 Yuan / m². Il faut tenir compte de la façon de calculer la surface du logement en Chine. En effet, contrairement à la France, la surface d'un logement en Chine est la surface habitable du logement plus la surface publique (escalier, couloir, etc.) partagée entre les appartements du même étage. Après le calcul formel du loyer et frais supplémentaires, le niveau du loyer dans ce quartier est plutôt élevé parmi les logements locatifs publics.

Pour fixer un loyer de logement locatif public, le gouvernement local se base sur environ 80% d'un prix de référence du marché privé, qui est défini par chaque année. Pour le quartier d'YiHe, le prix de référence est fait par rapport à des biens immobiliers proches qui sont des quartiers du plus haut niveau et parmi les plus chers de NanHai, même comparé à Foshan. Même en prenant seulement 80% du prix de référence, le niveau du loyer reste encore cher.

Néanmoins, les 9 habitants interviewés sont généralement satisfaits de leur logement pour plusieurs raisons : la nouveauté du quartier, la proximité de leur lieu de travail, la sécurité assurée par la gestion publique etc. De plus, ce qui est plus important, pour ceux qui travaillent pour une grande entreprise, ils n'ont pas besoin de payer le loyer. Par contre, d'un autre côté, ils trouvent quelques points négatifs pour la vie quotidienne. Par exemple, les logements T4 de 4 chambres, n'ont pas d'espace public (même pas une cuisine) dans l'appartement pour les 4 personnes en cohabitation. Cela ne favorise pas la communication entre les locataires. Un autre point concernant la gestion, est qu'il est interdit d'utiliser le gaz pour faire la cuisine. Cela est un peu difficile par rapport aux habitudes de vie d'une famille en Chine. Selon une employée de l'entreprise de gestion immobilière, une locataire éventuelle

a refusé de se loger ici en raison de cette interdiction. Et selon les règles de gestion, il n'y a que les personnes indiquées et déclarées dans le contrat de location qui peuvent habiter dans le logement. Un interviewé disait que les règles de gestion publique rend la vie des personnes moins libre, par rapport à la location dans le parc privé.

Contexte supplémentaire et comparaison

Dans une certaine mesure, les employeurs ont la responsabilité de loger leurs employés en Chine. À l'origine, les employés qui travaillaient dans le secteur public pouvaient obtenir un logement comme un "bien-être". Après la commercialisation des logements publics, dans l'époque qui suit, les employés peuvent recevoir, sous conditions, une cotisation grâce à un compte public de logement. Mais ce régime de cotisation du logement se fait généralement dans le secteur public, très rarement dans les entreprises à fonds privés parce que ce n'est pas une obligation exigée des entreprises. Donc, au début du développement industriel en Chine, les usines et entreprises à fonds privés s'occupent de loger leurs employés immigrants. Cependant la condition du logement n'est pas très confortable. Par exemple, 8-10 personnes cohabitent dans un appartement en ville, la sur occupation est souvent subie par les travailleurs immigrants modestes ou intermédiaires. Dans le cas des usines en banlieue, certains bâtiments dans l'usine sont prévus comme dortoirs des ouvriers. Les bâtiments d'habitation font donc partie de l'infrastructure de l'usine. Dans une certaine mesure, c'est une façon de rassurer leurs employés et attirer les nouveaux travailleurs immigrants.

Dans les années de 2010s, avec le développement économique et le désir d'améliorer la condition de vie, le niveau des salaires est généralement élevé en Chine. Il y a de plus en plus d'employés qui choisissent de se loger avec leur famille en louant individuellement un logement ailleurs. L'augmentation du salaire peut permettre à un certain niveau de se loger individuellement. Malgré cela, la non-participation dans le régime du compte public du logement est normale parmi les employés du secteur privé. Ils ne cotisent pas non plus pour le régime du système de retraite. Il n'y a normalement que les employés qualifiés ou des couches supérieures d'une l'entreprise qui bénéficient des régimes de protection sociale comme la retraite ou le compte public du logement.

A 500 mètre du quartier d'YiHe, au nord et à l'est, il y a deux "villages dans la ville" (城中村 chéng zhōng cūn), dont on voit les images ci-dessous:

Figure 5: Un village de la ville au nord du quartier

photo prise en mai 2016



En Chine, dans le contexte du développement rapide des dernières décennies, et avec l'extension de la ville, les petits villages ruraux se retrouvent entourés de constructions modernes urbaines, d'infrastructures de transport, etc.^[13]. En Chine, on décrit ce phénomène de post-rural comme les “villages dans la ville”(城中村 chéng zhōng cūn). En raison de la localisation particulière, ils possèdent à la fois des caractéristiques urbaines et rurales. D'une part, ils se situent dans la zone urbaine, la plupart de leurs terrains sont urbanisés. Mais ils peuvent bénéficier des services à proximité dans la ville. Leurs habitants travaillent aussi essentiellement en ville. Le mode de vie est très proche de celui de la ville. Néanmoins, ils conservent encore certains éléments ruraux traditionnels, dont les institutions rurales, la propriété collective du sol, le système économique collectif .etc. ^[14]

À l'origine, les villages possèdent des terrains collectifs plus larges. Ils louent normalement une partie des terrains pour les usines ou les commerces afin d'avoir des revenus collectifs, et parfois gardent une partie des terrains agricoles pour que les habitants puissent les cultiver. Mais ce dernier phénomène se trouve de plus en plus rare dans la ville.

Dans l'exemple d'YiHe ou plus large dans la zone financière et de haute technologie, pendant le processus d'urbanisation, le gouvernement du district de NanHai a effectué l'expropriation des terrains de la zone concernée, en négociant avec les villages. Les terrains ont été achetés et récupérés par le gouvernement, puis ils ont été vendus aux promoteurs immobiliers pour les projets d'exploitation. Ce qui reste pour les villages, sont souvent les terrains résidentiels. Mais, pour les terrains vendus au gouvernement, les habitants qui appartiennent au village peuvent avoir une somme d'argent distribuée et calculée selon le HuKou et le nombre de personnes dans la famille, comme une sorte de compensation. À Foshan, il y a pas mal de villages riches grâce à la location ou la vente de leurs terrains collectifs. Après la perte de terrains d'origine rurale, le HuKou rural des ménages dans le village doit normalement être

transféré comme un HuKou urbain. Pour les logements du village, certains ménages continuent d'y vivre dans le cas de logements de bonne qualité, ou en construisent un nouveau dans le cas contraire. Il y a aussi des ménages qui décident de déménager dans un nouveau appartement ou une maison en ville. Ils louent leur logement du village, soit comme logement ancien un peu dégradé, soit comme logement reconstruit destiné à la location. Normalement, un certain nombre de ménages du village sont capables d'acheter un ou deux appartements en ville, pour la génération suivante, pour améliorer la condition de vie, c'est aussi d'une certaine façon pour l'honneur (la "face") de la famille.

Dans le village à l'est du quartier d'YiHe, il y a peu d'habitants indigènes du village qui continuent d'y vivre. C'est plutôt la population de travailleurs migrants travaillant en ville qui est concentrée dans le village.

Figure 6: Séries de photos du village de la ville

photo prise en mai 2016



Le niveau du loyer est comparativement modeste pour les logements du village. Par exemple, un logement ancien d'environ 50 - 80 m² coûte environ 300 à 600 Yuan /mois, contre environ 600 jusqu'à 1000 Yuan /mois pour un logement récent d'environ 60 - 90 m². En raison de la situation en périphérie du noyau urbain originel, ce type de logement est très populaire chez les travailleurs immigrants. Quand ils louent un petit logement, ils vivent en famille, mais s'ils louent un logement plus grand, ils cohabitent souvent avec les amis ou d'autres ménages de travailleurs immigrants.

Quand, dans ce village, j'ai interrogé des travailleurs immigrants concernant le logement social garanti en ville, 6 interviewés sur 7 ne connaissaient pas cette disposition. La seule personne au courant, le savait parce que dans son entreprise (entreprise de nettoyage pour un grand hôpital en ville), il y a deux employés (les deux petits chefs de groupe) qui habitent dans le parc du logement locatif public. Il explique que l'entreprise ne fait pas participer la plupart des employés dans le régime social de retraite, qui est une des conditions principales pour demander un logement locatif public en tant que travailleur immigrant.

Quand j'ai demandé aux 7 interviewés s'ils voudraient participer au régime social de retraite s'ils en avaient l'opportunité, 6 personnes ont répondu "non" ou "pas forcément", parce qu'ils préfèrent garder et gérer l'argent eux-mêmes, à leurs yeux c'est plus direct et visible. De plus, leurs emplois sont plutôt précaires, et le système de retraite ne fonctionne pas conjointement dans une différente ville ou région. La seule personne qui a répondu "oui", c'est parce que sa femme a le HuKou qui appartient au village avalé par la ville de FoShan. Il aimerait rester à Foshan avec sa femme, avec une protection sociale à long terme.

Quand on compare le quartier d'YiHe et le village d'à côté où se trouvent les travailleurs immigrants, on voit un fort contraste entre différentes couches de la population immigrante. "Le village dans la ville" est plutôt un "parc social du fait" s'il on utilise le lexique français. Mais les logements dans ce type de village ne sont pas forcément dégradés, parfois ce sont des logements flambants neufs (voir dans l'exemple suivant).

3.2 Quartier de HaiBei

Le quartier de HaiBei(海北, hǎi běi) se situe dans le canton de HuangQi (黄岐 huáng qí), le district de NanHai. Le quartier est loin du secteur central de NanHai, mais très proche de la métropole de GuangZhou, dont une station de métro de GuangZhou est juste à 4.7 km du quartier. La commerce et le marché immobilier est développé dans le canton de HuangQi (黄岐 huáng qí) grâce à sa proximité de GuangZhou et les transports en commun. Il y a environ 4 lignes de bus passent entre HuangQi et GuangZhou.

Le projet de HaiBei est un projet d'investissement fait directement par le village qui se nomme "MiChong (泌冲 mì chōng)". Le terrain à l'origine était un ancien marché agricole. Ce projet était dans un espoir d'améliorer le marché et faire plus de surfaces commerciales, parce qu'il y a plusieurs quartiers résidentiels faits par les promoteurs immobiliers sont proche du projet. Il se sépare en deux phases pour la construction: la phase I et la phase II. La première phase a été commencée en fin 2010. Pendant la phase de la construction, en raison des dispositifs de logement social garanti d'Etat, l'usage du bâtiment a été changé. Au début, les logements dans le bâtiment avaient été destiné pour l'usage de l'hôtel. Mais après, la structure du bâtiment a été un peu changée, transféré comme logement social garanti. Et c'est le gouvernement loue les logements du projet comme les logement sociaux garantis. Donc la propriétaire du terrain et des logements est toujours la village de "MiChong (泌冲 mì chōng)". Dans la phase II du projet, les logements sont destinés comme logements sociaux garantis depuis le début (la conception du bâtiment). Cependant, le quartier a été densifié. 306 logements au début a été augmenté jusqu'à 440, puis enfin 539 logements. Cela prolonge la période de construction^r.

Table 4: Les informations de base du quartier de HaiBei

Phase	Période de la construction	Surface du terrain	Surface au planché	Nombre de logements
I	septembre 2010 - mai 2012	---	Environ 60 000 m ² dont log: 29 532 m ²	640
II	septembre 2012 -décembre 2016	12 212 m ²	66 688 m ² dont log: 29 218 m ²	539

Source: brève présentation affichée dans le quartier

^r Chiffres proviennent de l'interview et les informations sur le site d'Internet concernant la présentation du quartier

Figure 7: Phase I du projet

photo prise en mai 2016



Figure 8: Phase II du projet

photo prise en mai 2016



Dans le bâtiment de la phase I, au rez-de-chaussée, se trouve un marché de produits agricoles et de marchandises d'usage quotidien. Puis, au-dessus, 2 étages sont dédiés au supermarché et à l'hôtel. Enfin, depuis le 3ème étage jusqu'au 9ème, ce sont des petits appartements de 28 à

62m². En ce qui concerne les types de logements, il y a des : studio, T2 et T3. Cependant, le quartier de la phase I n'est pas équipé de parkings en sous-sol. Il y a seulement quelques dizaines de places de parking en plein air devant le bâtiment et au bord de la rue.

Figure 9: Le marché au rez-de-chaussée

photos prises en mai 2016



Au moment des interviews menées en mai 2016, il y avait 3 niveaux de loyer : 2 Yuans /m² pour les ménages locaux éligibles au logement à loyer modéré, 5 Yuans /m² pour les ménages locaux éligibles au logement économiquement abordable, et 7 Yuans /m² pour les ménages locaux éligibles au logement locatif public et pour les travailleurs immigrants. Ces loyers comprennent les frais de gestion de location qui sont de 1 Yuan /m². Les niveaux de loyer sont raisonnables et plutôt avantageux compte tenu de la nouveauté du bâtiment et de la localisation du quartier. Comparativement, le niveau des loyers dans les nouveaux quartiers résidentiels proches, est d'environ 15 à 20 Yuans /m². Par exemple, dans ces nouveaux quartiers résidentiels, le loyer pour un logement T4 d'environ 100 mètres carrés est de 2 000 Yuan /mois contre 700 Yuans pour un logement social au taux le plus élevé . Par contre, pour la vente sur plan des appartements dans un nouveau projet immobilier en face de ce quartier de HaiBei, les appartements coûtent environ 10 000 Yuans /m².

En effet, au début de la location, en 2013, le niveau du loyer était plus élevé, environ 10 Yuans /m². Mais le taux de vacance était important, soit environ 65% cette année-là. Un employé de l'entreprise de gestion immobilière explique : c'est peut-être en raison du niveau du loyer, il n'était pas assez avantageux par rapport au parc privé. Mais une autre raison importante pourrait expliquer ce taux de vacance important, en effet, la participation au régime de retraite est une des conditions requise pour obtenir un logement locatif public. Il est à noter que la plupart des travailleurs immigrants ne participent pas à ce régime de retraite. Ils

se trouvent donc exclus de ce programme de logement locatif public. Suite à une enquête constatant ce problème de vacance, le gouvernement local et l'entreprise de gestion des locations ont ajusté le niveau des loyers.

Au moment des interviews menées en mai 2016, il y avait environ une quarantaine de logements vacants, dont 2 logements T3 de 62m². Les autres logements vacants étaient des studios. Concernant la structure, 5 habitants interviewés sur 8 se plaignent de la mauvaise conception des logements en raison de l'usage prévu lors de la conception initiale du projet à savoir, un hôtel. Par exemple, il n'y a pas de balcon pour les logements de la phase I. Cela est handicap si l'on considère l'habitude des familles chinoises de sécher le linge à l'air libre. De plus, les fenêtres sont petites et les logements ne sont pas traversant. En outre, 3 des habitants interviewés remarquent que les places de parking pour les vélos et motos ne sont pas suffisantes. Il y a même parfois des vols de véhicules parce que les places de parking à l'extérieur ne sont pas sécurisées.

Selon les interviewés, il y a quand même des points positifs. Par exemple, la gestion immobilière est bonne car elle est sous le contrôle du gouvernement local. Il y a un gardien et une vidéo surveillance à chaque entrée (il y a 4 entrées en tout). Il est pratique d'habiter ici car il y a un marché au rez-de-chaussée du bâtiment. Enfin, le niveau du loyer est modeste, adapté aux moyens des locataires. En plus de ces raisons qui les ont amenés à choisir d'habiter dans ce quartier social, un interviewé ajoutait que grâce au contrôle du gouvernement, la location et le loyer étaient stables dans le parc social. A FoShan, la durée de la location est d'environ 3 ans. Si la personne est toujours éligible pour un logement social garanti, elle peut continuer à habiter dans ce même logement. Par contre, dans le parc privé, à la fin du contrat de location (en règle générale, un contrat dure une année), les propriétaires en profitent pour augmenter le niveau du loyer, surtout dans les endroits où les logements sont recherchés ou populaires. Si les locataires ne sont pas d'accord, ils n'ont pas d'autre solution que de se loger ailleurs. Par conséquent, les déménagements sont très fréquents dans le parc privé. De l'avis de certains locataires, cela est très contraignant de chercher et changer de logement aussi souvent. C'est une raison supplémentaire qui amène beaucoup de gens à préférer se loger dans le parc social. Donc, dans l'ensemble, l'image du quartier de logements sociaux garantis est plutôt positive.

Selon deux gardiens et un employé de l'entreprise de gestion immobilière, environ deux tiers des locataires sont des ménages locaux modestes, dont la plupart ont des HuKous urbains. Et environ un tiers des locataires sont les travailleurs immigrants qualifiés. Deux habitants interviewés sont dans le premier cas, dont une femme avec HuKou urbain de NanHai. Après son mariage, elle est venue habiter ici. Son mari a un HuKou rural d'une autre province. Le deuxième est un homme d'environ 50 ans avec également un HuKou urbain. Il est venu habiter ici suite à la naissance du deuxième enfant de son fils. En effet, il a cédé son petit logement à son fils pour qu'il puisse loger sa famille (4 personnes). S'il habitait avec son fils, le logement d'environ 60 m² serait un peu petit pour 6 personnes (avec lui et sa femme en plus). Puisque le revenu moyen par personne dans la grande famille est inférieur au seuil réglementaire et que la surface habitable moyenne par personne est moins de 15 m², il est donc éligible pour un logement social garanti.

Dans la gestion des locations, l'entreprise immobilière du quartier a fait une enquête concernant la possession des véhicules pour mieux organiser les places de parking alternatif pour les commerces et les locataires. Cependant, le résultat de l'enquête a dépassé les prévisions, en effet, beaucoup de ménages du quartier de HaiBei possèdent une voiture alors que, « posséder une voiture » est une condition exclusive de droit à un logement social garanti. Certains ménages n'avaient pas déclaré posséder une voiture, soit lors de la procédure de demande, soit pendant la location du logement. Mais selon les règles de gestion des logements sociaux garantis à FoShan, la vérification des propriétés ne se limite qu'à la zone locale (le district de NanHai dans le cas présent). Cela montre un grand défaut dans la gestion et la vérification des informations des demandeurs de logement ou locataires en Chine et cela a des répercussions négatives sur le traitement égalitaire des demandeurs.

À 500 mètres du quartier, se trouve le secteur résidentiel du village de "MiChong (泌冲 mi chōng)". La location des logements de ce village est très populaire en raison de la proximité des commerces, des usines et de la métropole de GuangZhou. Il y a beaucoup de bâtiments flambants neufs destinés à la location pour les travailleurs immigrants. Néanmoins, ils sont très surchargés car les "propriétaires" voulaient maximaliser la surface au planché pour un plus grand bénéfice tiré de la construction des bâtiments. On constate même souvent que la construction de certains bâtiments n'a pas été déclarée au gouvernement. Même si cela avait

été le cas, ils n'auraient pas pu obtenir le permis de construire parce que ils ne respectent pas les règles de construction (par exemple : la distance entre les bâtiments et le nombre d'étages).

Dans ces nouveaux bâtiments, le niveau du loyer est d'environ 350-500 Yuans pour un studio d'une surface de 25 à 30 mètres carrés. Les studios et T2 sont les types de logements les plus courants en location. Au rez-de-chaussée des bâtiments, se trouve un grand espace vide pouvant éventuellement être transformé en magasin, garage ou atelier. Mais parfois une cohabitation de 6 à 8 personnes est organisée dans ce type de grand espace.

Si l'on effectue une comparaison avec les logements du quartier de HaiBei, on peut se demander pourquoi les studios du village sont si populaires, et pourquoi le problème de vacance est plus marqué pour les studios du quartier de HaiBei ? Ces questions font l'objet de quelques interviews complémentaires qui ont été menées auprès de deux gardiens et deux habitants. D'après eux, la condition requise pour participer au système de retraite local exclut définitivement les travailleurs immigrants à revenus modérés qui désirent avoir un logement personnel modeste. Ils considèrent que les studios du village répondent plus précisément à leurs besoins.



Figure 10: Série de photos du village de la ville

photos prises en mai 2016

Bâtiments surchargés



Bâtiments au bord de la rue



Dans le parc ancien, le loyer est beaucoup faible, il se situe dans une fourchette de prix de 500 à 650 Yuans. Pour ce prix, vous pouvez louer un petit logement de 2 étages.

Figure 11 : Série de photo concernant la location dans le parc ancien

prises mai 2016





En général, les ménages locaux du village n’habitent pas dans ce type de bâtiment. L’apparence des “maisons individuelles ” des ménages locaux est différente: elles sont plus spacieuses, lumineuses, moins surchargées et possèdent moins d’étages.

Figure 12: “maison individuel ” du ménages locaux

photos prises en mai 2016



3.3 Quartier de FoTie

En chinois, le mot “FoTie” veut dire “chemin de fer de FoShan”. Par conséquent, dans cet exemple, le quartier de FoTie est un quartier particulièrement destiné aux employés de l’Entreprise de Chemin de Fer (cette entreprise est publique). C’est un projet d’investissement de logements en propriété développé par l’entreprise, mais ce projet est classé dans la catégorie des logements économiquement abordables parce qu’il bénéficie indirectement des aides publiques notamment en ce qui concerne l’exonération des impôts et le prêt destiné au logement social garanti. Néanmoins, la part du fond propre de l’entreprise est important dans ce projet, soit environ 70%, selon un employé de l’entreprise.

Le quartier se situe à environ 1 kilomètre de la gare de Foshan, et à environ 400 mètres de la station centrale de bus. Il y a 3 petits quartiers classés selon l’ancienneté de leurs bâtiments.

Les plus anciens, datent de la fin des années 1980s, ils étaient à l’époque classés comme des logements de bien-être. Ils ont été privatisés dans les années 1990s pour les employés de l’entreprise de Chemin de Fer. Au moment de mes recherches sur le terrain en mai 2016, j’ai pu constater que certains employés maintenant retraités continuent d’y vivre parce que les habitants de ce quartier se connaissent depuis longtemps, et que les services de proximité sont pratiques pour la vie quotidienne. Certains logements sont loués par leur propriétaires pour des employés immigrants d’autres entreprises. Les propriétaires gardent souvent leur logement ici et achètent un nouveau logement en ville. Certains logements sont également loués à des ateliers tels que l’atelier de calligraphie et l’atelier d’aide aux études scolaires pour les enfants. Des panneaux d’information de ces ateliers sont placés à l’extérieur du bâtiment.

Figure 13 : Les plus anciens bâtiments de FoTie

photos prises en mai 2016



Les bâtiments datant de l'année 2000 sont roses. Les logements ont quasiment tous la même surface: 60 mètres carrés pour chaque appartement. Le prix d'achat est assez avantageux pour un logement, soit : 100 000 Yuans. Mais selon les habitants, chaque employé ne dispose que d'une seule opportunité d'acheter un logement économiquement abordable dans sa vie. Cela veut dire que si un employé a acheté un logement dans ce quartier en 2000, il n'a plus le droit d'acheter un logement économiquement abordable plus récent. De plus, si les propriétaires veulent vendre leur logement, l'entreprise garde le contrôle des prix et les employés de l'entreprise sont les acheteurs prioritaires. Si les propriétaires décident de mettre leur logement sur le marché immobilier privé, ils devront payer des impôts très élevés au gouvernement. Dans ces conditions, beaucoup de propriétaires préfèrent garder leur logement.

Figure 14 : Série de photos du nouveau quartier de FoTie

prises en mai 2016



Selon une dame âgée dont le mari travaille dans l'entreprise, dans ce quartier, dans la plupart des cas, ce sont les enfants qui héritent du logement de leurs parents. La famille de la deuxième génération peut donc continuer d'avoir un HuKou urbain pour les enfants de la troisième génération. Fait important à considérer, dans ce quartier, le HuKou urbain favorise l'accès aux bonnes écoles publiques.

Au moment des recherches sur le terrain, presque tous les logements étaient occupés par des ménages encore employés dans l'entreprise. Il y a aussi quelques studios en location pour les employés célibataires qui n'ont pas encore la capacité d'acheter un logement.

Les logements les plus récents ont été finis en mai 2016, mais les travaux intérieurs se poursuivent. Ce sont des logements T3 de 60 à 75 mètres carrés. Le prix de la vente est d'environ 3 500 Yuans / m². Le prix est très avantageux, soit environ un tiers ou moins de la moitié du prix du marché immobilier dans le district de ChanCheng. Il y a en tout 235 logements et un grand parking au sous-sol.

3.4 Quartier de LongGuang

Le quartier de LongGuang est construit par le promoteur immobilier de LongGuang et livré au gouvernement du district de ChanCheng au début de l'année 2015.

Le quartier se situe dans une zone un peu loin du centre du district de ChanCheng (environ 40 minutes en bus). Cette zone était à l'origine une zone industriel spécial dans le domaine céramique. Après la fusion de cette zone avec le district de ChanCheng en 2003, elle est un secteur à développer comme une partie de la ville. L'industrie est peu à peu vidée de la zone. Selon le plan de transports en commun, il y aurait une ligne de métro qui passerait ici. C'est pourquoi le promoteur immobilier de LongGuang fait un projet de quartier résidentiel dans cet endroit. La surface au planché totale du projet est d'environ 440 mille mètres carrés, dont il y a 2336 logements issus du marché privé. Autour du quartier, se sont les bâtiments très bas et un école public en face. En arrière de grands bâtiments dans la figure 16, c'est une zone des 47 maisons au bord de la rivière à côté du quartier. Ce quartier résidentiel est plutôt classé dans le haut niveau et leur logements se vendent bien.

Le bâtiment du logement social garanti se situe dans un coin du quartier (voir la photo et le plan du projet, le bâtiment T). Il est isolé hors du quartier des logements privés. Le promoteur

doit faire un certains nombre de logements pour le gouvernement de ChanCheng. Cela est une des conditions pour l'achat de cette grand terrain de 167 mille mètres carrés. C'est un dispositif particulier du gouvernement de ChanCheng. Après la livraison des logements le gouvernement de ChanCheng est le propriétaire de ce bâtiment. Il s'occupe de gérer les locations au future.

Figure 15 : Le bâtiment du logement social garanti dans le coin du quartier



Le bâtiment du logement social garanti n'avait pas encore de locataires au moment de la recherche sur le terrain. La porte d'entrée était fermée. Il y a dans ce bâtiment, au total, 112 logements sociaux garantis, des T2 et T3 d'environ 35 à 65 m² et 4 étages de bureaux.

Quand j'ai demandé à la direction de l'habitat du gouvernement de ChanCheng pourquoi il n'y avait pas encore de locataires dans ce bâtiment, ils ont expliqué que les demandeurs dans cette zone étaient très peu nombreux, d'autre part, les demandeurs du secteur central de ChanCheng n'aiment pas choisir cette zone car les services et infrastructures sont très limités. Il n'y a pas encore de commerces, de magasins de quartier en nombre suffisant. De plus, le long trajet en bus pour se rendre au centre-ville dissuade les locataires éventuels. Ce bâtiment de logement social garanti est plutôt en ligne avec la stratégie du développement futur de cette zone.

3.5 Comparaison et Réflexion

En comparant les exemples de quartiers de logement social garanti à FoShan, on constate que la façon de produire des logements garantis sociaux est très variée.

D'abord, les gouvernements locaux investissent des fonds provenant du budget des projets de logements sociaux garantis, c'est la façon générale et principale en Chine. Selon les deux interviews menées auprès de la direction de l'habitat du district de ChanCheng et celui de NanHai, pour ce type de projet, environ 70 à 80 % des fonds pour les projets de logements sociaux garantis sont assurés par les gouvernements locaux (à l'échelle du district ou du canton pour les cas de FoShan). Cela représente donc une grande pression sur le budget du gouvernement local. À part ces investissements directs, il faut aussi assurer les infrastructures d'un quartier de logements sociaux garantis. Ces travaux supplémentaires (ex : les rues, stations de transport en commun, etc.) ainsi que les services fournis après la livraison des logements (ex, lignes de bus etc.) sont aussi à la charge du gouvernement local, mais sont considérés en dehors du budget destiné aux logements sociaux garantis. Il faut donc vraiment un support important de la part des gouvernements locaux.

De plus, à FoShan dans le district de ChanCheng, la coopération avec les promoteurs immobiliers privés est particulière. En effet, en 2011, l'Etat a émis une règle selon laquelle 10% du revenu des ventes de terrains effectuées par les gouvernements locaux doit être gardé

pour assurer le fond de construction des logements sociaux garantis^s. Ces 10 % assurent un apport de base important pour les logements sociaux garantis. Dans le district de ChanCheng, le gouvernement local a émis une règle particulière qui avait été proposée par la direction de l'habitat. Selon cette règle, il est exigé des promoteurs immobiliers de privilégier la construction d'un nombre de logements sociaux garantis équivalant à la taxe requise par le gouvernement. Cette taxe est donc payée en nature, un bâtiment par exemple, et non pas en argent. Le quartier de LongGuang est un exemple de ce type de coopération. Selon le chef de la direction de l'habitat de ChanCheng, grâce à cette méthode, on peut produire des logements sociaux garantis d'une façon plus efficace, mais également, avoir des logements sociaux garantis sur les territoires du secteur central. Un autre avantage non négligeable de cette coopération est que les promoteurs immobiliers peuvent commencer la construction quelque mois seulement après la livraison du terrain. Dans ce cas, la production des logements sociaux garantis est donc très rapide. Au contraire, si le projet d'investissement est fait par le gouvernement, les procédures administratives requises avant les travaux de construction exigent une longue période (au moins un an ou un an et demi dans le cas du district de ChanCheng). De plus, la coopération avec les promoteurs immobiliers favorise une répartition plus équilibrée des logements sociaux garantis sur les territoires du district, parce qu'il est de plus en plus difficile de trouver des terrains disponibles en ville, surtout dans le secteur central.

Ensuite, la coopération avec les collectivités de villages est une façon de mobiliser des fonds privés dans la société. En effet, le village construit souvent la première phase du projet en intégrant les magasins, le marché agricole, l'hôtel, etc. Cela améliore la vie quotidienne des habitants et peut en même temps être une source de revenu pour la suite du projet (la deuxième phase ou même la troisième). Le village est toujours le propriétaire, mais il loue une partie des logements au gouvernement local qui contrôle la sélection des locataires et la gestion immobilière tout en maintenant un coût faible.

Cette coopération particulière connaît un grand succès à Foshan. Il y a plusieurs autres exemples de quartier de ce type. Par exemple, dans le district de ChanCheng, le projet de logements sociaux garantis et du marché agricole du village de XiaLang (下朗 xià lǎng) est

^s <Avis sur le financement et le budget pour la mise en oeuvre du projet de logements sociaux garantis>,2011
《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》(财综〔2011〕41号)

très populaire. La plupart des locataires sont des travailleurs immigrants qui travaillent dans la zone industrielle à proximité. Le gouvernement aide dans une certaine mesure les usines ou les entreprises à installer leurs employés. C'est dans ce cas une coopération tripartite qui équilibre les intérêts de chaque partie.

Figure 17: le projet du logement social garanti de XiaLang



Enfin, les logements économiquement abordables sont particulièrement développés par certaines grandes entreprises publiques qui ont les ressources pour construire des logements en propriété. Cela permet à ces entreprise d'offrir un prix très avantageux à leurs employés. Ce mode de production dans le secteur public est issu de l'Ancien Régime de logement qui était classé comme un "bien-être".

Depuis 2011, les gouvernements locaux de FoShan ont vraiment fait des efforts pour atteindre des objectifs annuels ambitieux, en utilisant des modes de production diversifiés, et en développant la coopération, soit avec les collectivités du village, soit avec les entreprises.

Dans le domaine de la gestion des locations, les loyers sont repartis en 3 niveaux: le premier, 1 à 2 Yuans / m² pour les ménages locaux éligibles aux logements à loyer modéré; le deuxième, un niveau de loyer égal à 80% du loyer de référence du parc locatif privé pour les logements locatifs publics; et enfin, le troisième, un loyer à peu près au milieu des deux premiers pour les ménages éligibles aux logements économiquement abordables. En réalité, selon les situations, le niveau du loyer dépend principalement du revenu moyen par personne dans un foyer et non pas du logement lui-même. Mais l'écart entre ces trois niveaux de loyer est quand même grand. En effet, le montant du loyer correspondant à 80% du loyer de référence des logements locatifs privés reste parfois cher pour un logement social garanti. D'autant plus que le loyer par mètre carré se calcule en ajoutant à la surface de l'appartement, la surface publique partagée! Le logement est généralement petit, et dans certains quartiers les locataires doivent payer une part de loyer importante (parfois jusqu'à 20%) pour la surface publique partagée. Pour alléger le loyer des locataires, dès la conception du projet, il faut réfléchir sérieusement à l'organisation des logements en augmentant le nombre des appartements au même étage, afin de diminuer la surface publique partagée.

Selon les interviews auprès des directions de l'habitat de ChanCheng et NanHai, il est prévu de faire un nouveau classement des loyers en augmentant le nombre des niveaux de loyer en passant de 3 à 7 niveaux. Par exemple, le premier niveau est gratuit, le deuxième niveau est 1 à 2 Yuans/ m² , et les autres niveaux seraient de 15% à 80% du loyer de référence du parc locatif privé. Ces ajustements de niveaux des loyers s'adaptent mieux aux différentes classes de revenu des ménages.

Après le programme ambitieux de <logements sociaux garantis> imposé par l'Etat dans le cadre du XIIème plan quinquennal(2011-2015), la Chine n'exige plus d'objectifs chiffrés de la part des gouvernements locaux dans le XIIIème plan quinquennal(2016-2020). Le but de ce nouveau plan en matière de logements est plutôt orienté vers la rénovation d'environ 20 millions de logements dans les bidonvilles et à terme de faire disparaître tout logement insalubre d'ici la fin de l'année 2020^[15].

La logique de cette orientation est de sauver le marché privé immobilier après la chute observée en 2014. L'Etat voudrait aider les ménages modestes en récupérant leur logement dégradé contre compensation, et en les aidant à acheter des logements dans le marché privé.

Néanmoins, selon moi, ce nouveau dispositif pourrait être dangereux dans le domaine du logement.

Premièrement, dans les zones développées comme la province de Guangdong, il n'y a pas vraiment de bidonvilles. En effet, ils ont généralement disparu après l'urbanisation ou la rénovation urbaine lors des dernières dizaines d'années.

Quand on parle de bidonvilles en Chine, il s'agit en réalité d'un habitat modeste et ancien: des cabanes dégradées qui servent de logement, le partage de la cuisine et les toilettes communes publiques, etc. Nous manquons pour le moment à l'échelle nationale et régionale d'explications claires et détaillées concernant la notion de "bidonville" dans ce nouveau dispositif. Selon la direction de l'habitat de ChanCheng, le terme expliqué par le gouvernement de la province de Guangdong, désigne les zones de village où la plupart des logements sont anciens et dégradés, ou bien où les services sont insuffisants, etc. Ces types de village dans la ville peuvent être catalogues comme "bidonvilles". Donc, dans une certaine mesure, la nouvelle orientation de l'Etat à partir de l'année 2016, est la rénovation urbaine en détruisant les villages dans la ville.

Selon la direction de l'habitat de ChanCheng, à Foshan, l'objectif chiffré pour l'élimination des bidonvilles est d'environ 2500 unités sur trois ans, dont 500 pour 2015, et 1000 par an pour 2016 et 2017. La plupart de ces zones de bidonville, sont des "villages dans la ville" dans le secteur central des districts de ChanCheng et NanHai.

Suite à mes recherches sur le terrain dans les exemples, on constate que les logements des "villages dans la ville", sont soit des nouvelles constructions bâties souvent de façon illégale, sans déclaration pour obtenir le permis de construire, soit des logements anciens légèrement dégradés. Ces logements abritent un nombre très important des travailleurs immigrants précaires. Si on accélère la disparition de ces "villages dans la ville", la rénovation et la gentrification se poursuivront. Il n'y aura plus de zones adaptées dans la ville pour loger les travailleurs immigrants.

A FoShan, lors du processus de récupération des logements et terrains des zones de bidonville, les habitants originaux sont généralement d'accord pour ce type de transaction proposées par le gouvernement local. En effet, dans ce cas, ils bénéficient des revenus collectifs et des

compensations en argent pour la perte d'une partie de leur terrain et leur ancien logement. Avec l'aide de cet argent, il peuvent acquérir un ou deux logements en ville. Par contre, les locataires des "villages dans la ville", les travailleurs immigrants, doivent quitter ces logements sans aucune compensation et chercher un autre logement qui coûte plus cher en ville. Ils sont donc les personnes les plus touchées dans le processus de transformation des "bidonvilles".

Deuxièmement, surtout dans le contexte actuel en Chine, le parc de logements sociaux garantis exclut dans une certaine mesure ces travailleurs immigrants précaires car ils ont souvent du mal à remplir les conditions très strictes imposées. Néanmoins, ils sont la catégorie des ménages qui a le plus besoin des aides sociales dans le domaine du logement.

Pour les ménages locaux qui possèdent le HuKou rural(dans les villages), peu se trouvent en vrai difficulté dans le domaine de logement. D'autre part, ils ont toujours un terrain éventuellement disponible et le logement ancestral. De plus, le coût de construction d'une résidence individuelle dans les villages n'est pas élevé , par rapport au prix du logement fait par les promoteurs immobiliers dans le marché privé. Finalement, à FoShan , les habitants des villages peuvent avoir un revenu annuel provenant des biens collectifs; le niveau de ce revenu est plus ou moins important suivant les villages.

Les travailleurs immigrants qualifiés sont les bienvenues dans le parc locatif public. Cela fait partie de la stratégie pour renforcer la compétence et le développement des territoires locaux.

Mais concernant les travailleurs immigrants à revenus modestes qui mène une vie précaire, si ni le parc social, ni le parc locatif privé ne les accepte, des problèmes sociaux sont à prévoir dans le future. Il faut donc se montrer prudent dans l'application des dispositifs de l'habitat à l'échelle nationale.

Pour apporter une aide réelle aux personnes qui en ont véritablement besoin, il serait souhaitable de proposer d'élargir les conditions d'accès aux logements sociaux pour les travailleurs immigrants. Par exemple, les laisser accéder à ces logements même s'ils n'ont pas parcipité au régime de retraite dans le lieu de travail. Les gouvernements locaux peuvent aussi coopérer en ayant une communication fréquente avec les entreprises de petite ou moyenne taille: par exemple, ces dernières peuvent garantir à la gestion des locataires dans le parc

locatif public, le bon comportement de leurs employés.

Selons les interviews auprès de la direction de l'habitat de ChanCheng et de NanHai, il y a **quelques défis pour le développement du logement social garanti**:

1), Le fond des projets du logement social garanti met une grande pression sur les gouvernements locaux, en raison du fait qu'environ 70-80% du coût d'un projet de logement social garanti doit être assuré par le budget local. De plus, un régime de fond suffisamment alimenté sur le long terme fait défaut pour assurer le développement des logements sociaux garantis. Néanmoins, la diversification des ressources financières mise en place par des gouvernements locaux comme à FoShan par exemple connaît pas mal de succès. Dans ce cas, différents types de coopération sont établis.

2), Trouver des terrains adéquates est un grand défi pour les projets du logement social garanti. En raison du caractère social de ces projets, les gouvernements doivent consacrer une partie des terrains pour ce type de projet social c'est à dire, accepter l'absence de rentabilité économique. Peu importe le genre de coopération mise en place (avec les employeurs, les collectivités du village, ou les promoteurs immobiliers), les projets du logement social garanti nécessitent une grande détermination de la part des gouvernements locaux. Ces projets peuvent occasionner une bataille d'intérêts entre plusieurs parties. Souvent, dans un projet du logement social garanti, les gouvernements locaux cherchent à résoudre ce problème de conflit d'intérêt et atteindre les objectifs chiffrés, en augmentant la densité des logements sur un même terrain.

3), Les objectifs chiffrés sont plus grands que les besoins. Entre 2009 et 2012, le gouvernement de FoShan et les gouvernements locaux inférieurs ont fait des recherches sur les besoins de logements sociaux garantis selon la situation générale de l'Etat. Pendant d'autres périodes, les besoins ont été estimés sur la base des enregistrements des demandeurs. Mais finalement, il n'y en avait pas beaucoup de ménages locaux qui avaient besoins de logement social garanti puisque ces locaux, pour la plupart, étaient des propriétaires occupants des logements en ville et dans les villages. Même si certains ménages en avaient besoins, leur demandes ont été couvertes par une production massive de logements sociaux garantis ces dernières années. De plus, avec le développement économique local, les ménages

qui ont un revenu inférieur au revenu moyen par personne sont de moins en moins nombreux. C'est pourquoi le parc social est orienté vers les travailleurs immigrants qualifiés. Par exemple, au moment de l'interview menée auprès de la direction de l'habitat de ChanCheng, il n'y avaient qu'environ 200 demandeurs enregistrés dans le district de ChanCheng, par rapport à environ 7000 ménages déjà logés dans ce parc social.

Mais, d'après moi, les besoins doivent être réévalués. Si les besoins estimés se limitent seulement à une série de conditions, certains besoins généraux de la société sont ignorés. Les estimations de besoins sont donc sous évaluées par rapport aux besoins réels. Mais le plus important, est de clarifier le rôle et l'objectif des logements sociaux garantis dans notre société.

CONCLUSION

En résumé, à travers l'évolution de la structure des logements sociaux garantis dans les contextes réglementaires du logement en Chine, on constate que les programmes du logement social garanti sont produits et poursuivis à des moments historiques particuliers^[15]. Ils sont un moyen important d'ajuster le marché immobilier privé: relancer le développement économique après la crise économique ou la crise du logement, compléter les types de logements manquants dans le marché privé, etc.

Pendant un certain temps, la Chine a suivi la façon de faire des pays occidentaux dans le domaine du logement social pour rattraper le retard dans ce domaine, et a ainsi lancé une production massive de ces logements. Mais on ne peut pas reprocher à la Chine de ne pas faire assez d'efforts en considérant seulement le taux faible des logements sociaux garantis et leur quantité limitée, qui sont les critères normaux pour évaluer le parc social en Europe. En effet, en Chine, la responsabilité des aides sociales dans le domaine du logement se partage généralement entre la famille, les collectivités du village, les employeurs et les gouvernements locaux. L'agent principal a changé au cours de l'histoire après la fondation de la République Populaire de Chine. Les ménages en Chine sont propriétaires d'au moins un logement ou un abri / un endroit pour la vie. Le problème principal est la localisation du logement. Par contre, dans les pays occidentaux, l'état percevant des taxes importantes dans le domaine du logement, de l'habitat et des droits de succession. Il paraît logique que celui-ci prenne une grande responsabilité pour résoudre les problèmes de logement, par exemple, en mettant en place l'allocation de logement, les aides pour les sans-abris. Mais l'équilibre du système social peut, à un moment donné, être bouleversé et surchargé par le nombre croissant de nouveaux demandeurs.

En Chine, le HuKou est très particulier, il est étroitement lié à l'accès au logement. Il équilibre les aides au logement sur des territoires différents, mais en même temps, crée l'inégalité en ville dans le domaine de l'éducation, de la santé, et du logement. Aujourd'hui, la valeur du bien foncier rend le HuKou rural (surtout celui dans les zones périurbaines) plus précieux et recherché qu'avant. Dans une certaine mesure, mais seulement dans le domaine du logement et foncier, c'est une compensation et un rééquilibrage de l'inégalité qui a longtemps existé

entre les HuKou urbain et rural.

Compte tenu d'une grande production de logements sociaux garantis ces dernières années, le parc social peut résoudre de façon satisfaisante les problèmes de logement des ménages locaux modestes. Mais en ce qui concerne le problème de logement des travailleurs immigrants, si le parc social n'est accessible qu'aux travailleurs immigrants qualifiés et pas accessible aux travailleurs immigrants non qualifiés, on peut s'interroger sur le sens fondamental du logement social garanti. Quel est le sens ou la responsabilité du parc des logements sociaux garantis ? Comment interpréter ou déterminer le niveau de besoin réel ?

Figure 1 : La structure du parc de logements en Chine

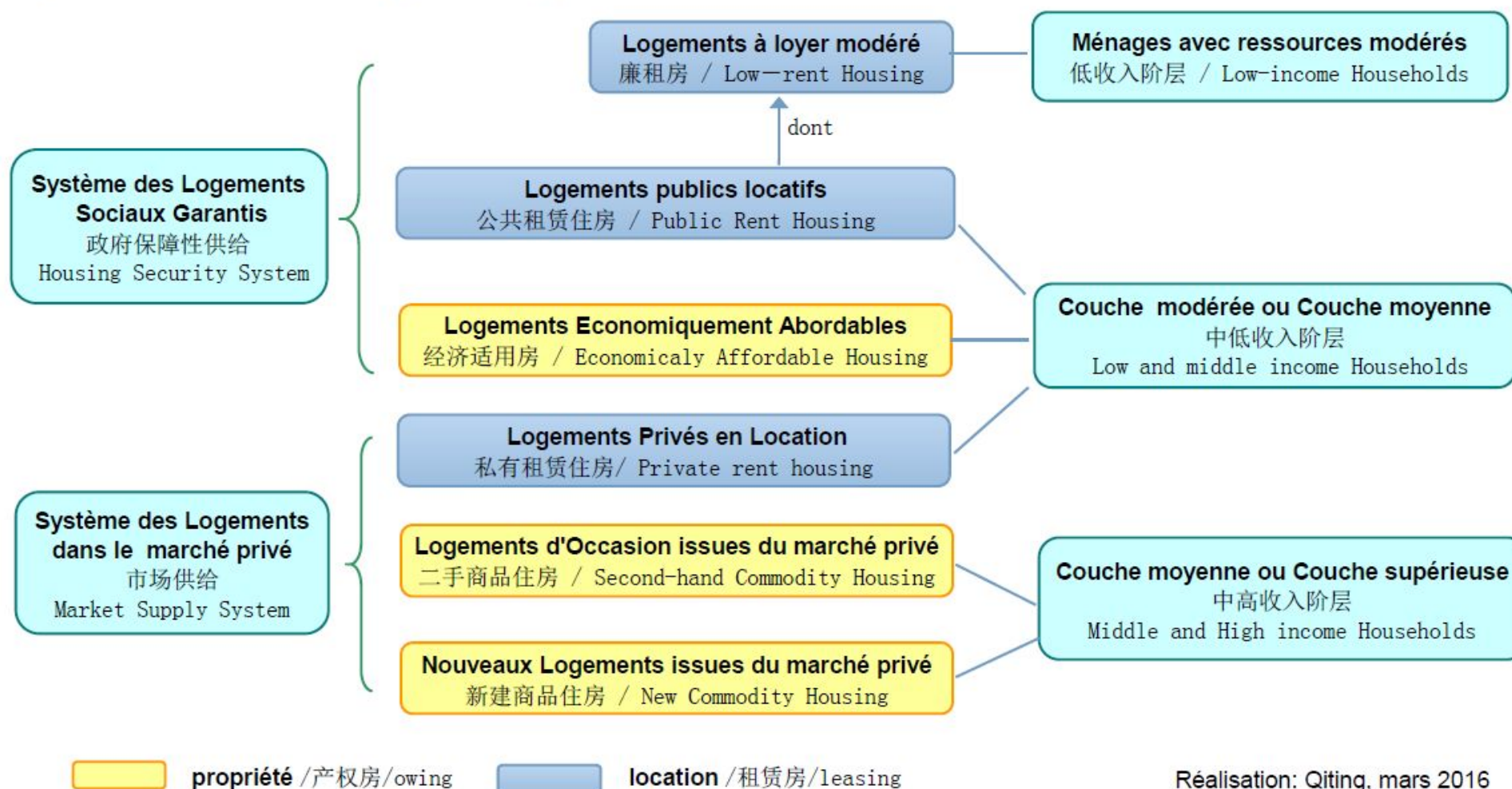
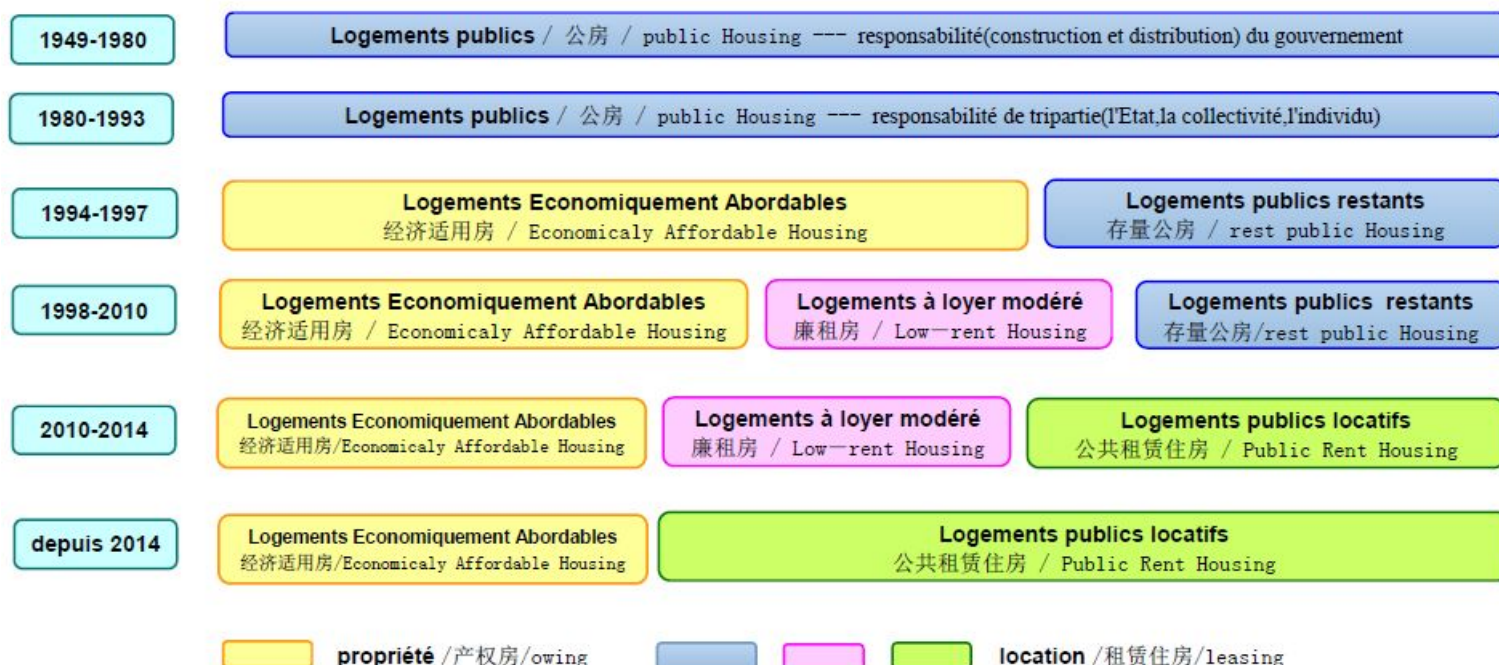


Figure 2 : Evolution de la structure des Logements Sociaux Garantis en Chine
中国保障性住房体系的结构演变 / Evolution of Housing Security System in China



Contexte réglementaire du logement en Chine
中国住房政策背景
Background of Housing policy in China

Régime public absolue
绝对公有制度

Période de la commercialisation de logements publics
公有住房商品化阶段

1994-2002: Réforme du logement (orienté vers le marché)
住房市场化改革阶段

1. Contrôle du marché privé (depuis 2003).
2. Renforcer le logement Garanti Social depuis 2007/ accéléré et ambitieux depuis 2011, orienté vers location.
房地产调控阶段 / 加强保障性住房建设

Fusion du système des logements à loyer modéré et celui des logements publics locaux
廉租房与公共租赁住房并轨

Réalisation: Qiting, mars 2016

Bibliographie

- [1] Guo XueJian, <les caractéristiques et règles de l'évoqué du système foncier en Chine>, Revue <Etudes et Recherche> N1 de 2016; 郭雪剑 《中国古代土地制度演变的特点和规律》, 《学习与探索》 2016 年第 1 期. Disponible sur Internet, (Consulté en juillet 2016)
http://www.cssn.cn/mzx/201601/t20160127_2847271.shtml
- [2] Zhang Qun ,2007, <le droit du logement à l'histoire de la Chine>. Revue <Discussion de lois de l'Université de NanJing> 张群 《中国古代的住房权问题》, 《南京大学法律评论》
Disponible sur Internet, http://www.pkulaw.cn/fulltext_form.aspx?Gid=1510119906
(Consulté en juillet 2016)
- [4] **Ouvrage**, Zhang Qun ,2009 <Occupants de leur logement--Recherche historique sur le droit du logement en Chine> . Presse des articles scientifiques, 张群, 《居有其屋-中国住房权问题的历史考察》, 社会科学文献出版社,2009, 322pages
- [5] Jian Wu, Jianping Ye,2008, <Les réformes foncières en République populaire de Chine > ,dans revue Français <Etudes foncières> n° 132, Disponible sur Internet, (Consulté en juillet 2016)
<http://www.foncier-developpement.fr/publication/les-reformes-foncieres-en-republique-populaire-de-chine/>
http://ressources.iamm.fr/publi/Jiannping_Ye_reformes_foncieres_chine.pdf
- [6] Yves Boquet, « Le hukou », Espace populations sociétés [En ligne], 2009/3 | 2009, mis en ligne le 17 novembre 2011, consulté le 14 juillet 2012. URL : /index4422.html
Disponible sur Internet, (Consulté en juin 2016) <http://eps.revues.org/4422>
- [7] **Ouvrage**: Ma ZhiLi, <Recherche du systeme de fonction et de dispositif des logements sociaux en Chine> / <我国保障性住房运作机制及其政策研究>, en Chinois, 2010, University of ChongQing Press, 247pages.
- [8] Yonghua Zou, <Contradictions in China affordable housing policy: Goals vs. Structure>, <Habitat International> N 41 (2014) 8-16, journal homepage: www.elsevier.com/locate/habitatint
- [9] Huang, Y., & Jiang, L. 2009.< Housing inequality in transitional Beijing>. International Journal of Urban and Regional Research, N33(4), P936-956.)
- [10] Deng, L., Shen, Q. & Wang, L. 2009. <Housing Policy and Finance in China: A Literature Review> Prepared for U.S. Department of Housing and Urban Development. Disponible sur Internet, (Consulté juin 2016)
<http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.455.8500&rep=rep1&type=pdf>
- [11] Wang, Y. (2001). <Urban housing reform and finance in China: A case study of Beijing>. <Urban Affaires Review> 2001; 36; 620 DOI:10.1177/10780870122185028.
- [12] **Ouvrage**: Ren XingZhou .etc <la tendance du marché immobilier en Chine et la recherche de ses règlements><The Development Trend Of China Housing Market And Policy Research> / <中国住房市场发展趋势与政策研究>, en Chinois, 2012,China Development Press.219 pages.
- [13] JING, Dong. 1999. <Recherche sur le "village dans la ville": la stratégie de l'urbanisation en milieu rural à l'intérieur du centre-ville dans les régions développées économiquement >, <“城市里的乡村”研究报告--经济发达地区城市中心区农村城市化进程的对策>. Chine, Revue<Urbain Planning(城市规划)> No9, P8-14

- [14] **Mémoire**, Shu Ren He, 2012< “village dans la vill” en Chine, une forme de développement économique communautaire >, l’Université du Québec à Montréal, (Disponible sur Internet) <http://www.archipel.uqam.ca/5270/1/M12660.pdf> (Consulté en juillet 2016)
- [15] Ni PengFei, Zhou LinHua, Gao GuangChun .etc<Rapport annuel du développement de marché résidentiel en Chine (2015-2016)> / <Annual Report On Development Of Housing Market In China(2015-2016)> / <中国住房发展报告 2015-2016>, en Chinois, 2016, National Academy Of Economic Strategy,CASS, 287 Pages, GuangDong Economie Press
- [16] Ouvrage collectif en Anglais , Jie Chen, Mark Stephens, Yanyun Man, <la future du logement social ><The future of public housing>,2013, Springer Berlin Heidelberg; Version en chinoise,<公共住房的未来 >,China CITIC Press, Beijing,2015, 341pages.
- [17] Ouvrage collectif coordonné par Noémie Houard. «Loger l'Europe: le logement social dans tous ses États» Paris , la Documentation française, 2011. 390 pages.
- [18] Wei Shi, Jie Chen,Hongwei Wang, 2016,<Affordable housing policy in China: New developments and new challenges>, from ELSEVIER, journal <Habitat International> N54 (2016), P224-233.
- [19] Chuanchuan ZHANG,2015,<Income inequality and access to housing: Evidence from China>,from ELSEVIER, journal<China Economic Review> 36 (2015) P261–271
- [20] Alan Gilbert,<Rental housing: The international experience>,from ELSEVIER, journal <Habitat International> 54 (2016) P173-181
- [21] Yonghua Zou, <Contradictions in China's affordable housing policy: Goals vs. structure>, from ELSEVIER, journal<Habitat International> 41 (2014) P8-16
- [22] Teng Ge, Tao Wu, <Urbanisation, Inequality and Property Prices:Equilibrium Pricing and Transaction in the Chinese Housing Market>,from <China Economic Review(2016)>, doi: 10.1016/j.chieco.2016.04.005
- [23] W.D. Chen, <Policy failure or success? Detecting market failure in China's housing market>,from ELSEVIER, journal <Economic Modelling> 56 (2016) P109–121
- [24] Michael Arman, Jian Zuo, Lou Wilson, George Zillante, Stephen Pullen, <Challenges of responding to sustainability with implications for affordable housing>, from ELSEVIER, journal <Ecological Economics> 68 (2009) 3034–3041
- [25] Florence Goffette-Nagot,Modibo Sidibé,<Housing wealth accumulation: The role of public housing>,from ELSEVIER, journal <Regional Science and Urban Economics> 57 (2016) P12–22
- [26] Chen WenJie, 2011,<Etude préliminaire de l'offre de logements sociaux garantis >, 陈文杰,<佛山市南海区保障性住房供给的初步研究>, <市场论坛(Market Forum)>, 2011 年第 9 期(总第 90 期)P15-17.
- [27] Liu WeiXin, <l’évolution historique du système du logement en Chien et la construction du système de logement social garanti> revue<Etudes et pratics> N9 de 2010,P5-13; 刘维新,<中国住房制度的历史演变及住房保障体系的构建>,<学习与实践> 2010 年第 9 期,P5-13.
- [28] Vorms B., 2000, « La politique du logement en Chine : le grand bond en avant vers l’accession », L’Observateur de l’immobilier du Crédit Foncier de France (ODI), n° 46, juillet.
- [29] Zenou Y., 2010, <Housing Policies in China: Issues and Options>, IFN, Research Institute of Industrial Economics, Stockholm, Working paper Series, n° 824.

Source des données

Les sources principales pour les données dans le mémoire:

Code	Source
(1)	Département Statistique National de la Chine Le site d'internet: http://data.stats.gov.cn/easyquery.htm?cn=C01
(2)	Annuaire Statistique de la province de Guangdong Le version le plus récent 2015 (données de 2014) sur le site d'internet: http://www.gdstats.gov.cn/tjnj/2015/directory.html
(3)	Annuaire Statistique de la construction de la province de Guangdong Annuaire disponible jusqu'à la version 2014 (données de 2013) sur Internet: http://www.gdcic.gov.cn/Subject/Subject.aspx?SubjectId=38 Au moment du mémoire, la version 2015 n'est pas encore mise en public, et c'est payant. La version 2015 est acquise pour les données de ce mémoire, grâce à une amie travaillant dans le secteur d'urbanisme.
(4)	Annuaire Statistique de FoShan Annuaire disponible jusqu'à la version 2014 (données de 2013) sur Internet: http://www.fstjj.gov.cn/tjnj/

Table des illustrations

Figure 1 : La structure du parc de logements en Chine

Figure 2 : Evolution de la structure des Logements Sociaux Garantis en Chine

Figure 3: Image du projet d'YiHe

Figure 4: Photo du quartier d'YiHe

Figure 5: Un village de la ville au nord du quartier

Figure 6: Séries de photos du village de la ville

Figure 7: Phase I du projet

Figure 8: Phase II du projet

Figure 9: Le marché au rez-de-chaussée

Figure 10: Séries de photos du village de la ville

Figure 11 : Série de photo concernant la location dans le parc ancien

Figure 12: “maison individuel ”(ou résidence individuel) du ménages locaux

Figure 13 : Les plus anciens bâtiments de FoTie

Figure 14 : Série de photos du nouveau quartier de FoTie

Figure 15 : Le bâtiment du logement social garanti dans le coin du quartier

Figure 16: Le plan du quartier de LongGuang

Figure 17: le projet du logement social garanti de XiaLang

Carte 1: Nombre d'habitants en 2014 par région

Carte 2: Localisation de la ville de FoShan

Carte 3: Produit Intérieur Brut (PIB) en 2014 par région

Carte 4: Densité de la population en 2014 par région

Carte 5: Produit Intérieur Brut (PIB) par habitant en 2014

Carte 6: Investissement total et chaque année au secteur du logement (de 2005 à 2014)

Carte 7: Nombre de promoteurs immobiliers en 2014 par région

Carte 8 : Nombre total de logements finis par les promoteurs immobiliers et évolution du
nombre chaque année (2005-2014)

Carte 9: Nombre total et chaque année de logements vendus de 2005 à 2014

Carte 10: Division administratif de la ville de Foshan

Carte 11: Densité de la population et PIB en 2014

Carte 12: Nombre de la population et taux urbain en 2014

Carte 13: Densité du bâtiment en 2014 et surface nouvelle construite chaque année

Carte 14: Nombre d'appartements enregistrés dans le parc existant

Carte 15: Répartition de l'investissement immobilier par type de l'usage en 2014

Carte 16: La vente dans le parc neuf de biens immobiliers par type

Carte 17: La vente dans le parc d'occasion de biens immobiliers par type

Carte 18: Ressource moyenne disponible par an et par habitant en 2014

Carte 19: Localisation de quatre quartiers d'études

Graphe 1: Surface totale des terrains achetés et à exploiter par les promoteurs immobiliers

Graphe 2: Le prix moyen des terrains vendus

Graphe 3: Taux d'investissement dans la construction et les travaux par rapport au PIB

Graphe 4: Surface vendue de logements issus du marché privé

Graphe 5: Investissement au secteur du logement en Chine

Graphe 6: Nombre de logements finis et vendus par les promoteurs immobiliers

Graphe 7: Nombre de maisons individuels et résidences de haut-qualité finies et vendues par les promoteurs immobiliers

Graphe 8: Le prix moyen de logements par les promoteurs immobiliers

Graphe 9: Données du logement économiquement abordable

Graphe 10: Nombre de ménages garantis par le système de logements à loyer modéré en Chine, selon différents façons

Graphe 11: Nombre de ménages garantis par le système de logements à loyer modéré au Guangdong, selon différents façons

Table 1: Source financière pour le système du logement à loyer modéré

Table 2: Le parc existant du logement social garanti dans chaque district à Foshan

Table 3: Les informations de base du quartier d'YiHe

Table 4: Les informations de base du quartier de HaiBei

Table des matières

AVANT-PROPOS

CADRE DE L'ETUDE

INTRODUCTION

1. Contexte du logement en général en Chine

1.1 La définition

1.2 Réforme du système du logement en Chine (synthèse des lois et dispositifs)

1.2.1 Avant 1949: idéologie culturelle profondément ancrée

1.2.2 Après 1949 et avant 1980 : régime public et logement de bien-être

1.2.3 1980-1993 : commercialisation du logement public

1.2.4 1994-2002: réforme du logement (orienté vers le marché)

1.2.5 2003-2009 : développement du marché immobilier

1.2.6 Depuis 2010 jusqu'à maintenant--Encouragement du logement social garanti

1.3 Les acteurs principaux concernant le parc du logement social garanti

1.4 Les taxes concernant le logement

2. Analyse des données

2.1 La situation du logement en Chine

2.2 La situation du logement social garanti en Chine

2.3 La situation du logement dans la province de Guangdong, et focalisé à Foshan

2.4 Logement social garanti à Foshan

3. Exemples d'études

3.1 Quartier d'YiHe

3.2 Quartier de HaiBei

3.3 Quartier de FoTie

3.4 Quartier de LongGuang

3.5 Comparaison et Réflexion

CONCLUSION

Bibliographie

Source des données

Table des illustrations