

Chapitre 6

Le droit foncier et l'urbanisation

Pendant les dernières décennies, la Chine a connu une croissance économique sans précédent dans l'histoire. Le taux d'urbanisation est passé de moins de 19% en 1979 à plus de 54% en 2012. La population urbaine chinoise va probablement augmenter de 572 millions en 2005 à 926 millions en 2025. Ceci implique qu'une nouvelle ville de la taille de Shanghai est construite chaque année⁵³⁹. Toutefois, l'urbanisation de la Chine a été caractérisée par l'usage inefficace du sol. Pendant les dernières dix années, la surface construite (+83,4%) a augmenté plus rapidement que le nombre de résidents urbains (+45%)⁵⁴⁰.

Par conséquent, le sol qui était un facteur de production fondamentalement agraire (le poids de l'agriculture dans l'économie chinoise est passé de 30% au moment de l'ouverture économique à 8% actuel⁵⁴¹) est devenu un facteur de production fondamentalement urbain (plus de 3/5e du PIB national se produit sur moins de 7% du territoire⁵⁴²). Ainsi, le sol permet de réaliser le droit d'accès de tout citoyen à un logement, droit reconnu par le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels signés dans le cadre de la Déclaration universelle des droits de l'homme que la Chine a ratifiée en 2001⁵⁴³. Pour que le droit au logement se réalise, les pouvoirs publics doivent réglementer l'utilisation du sol conformément à l'intérêt général pour éviter la spéculation. Ainsi, les pouvoirs publics appellent à une utilisation rationnelle du sol⁵⁴⁴, qui est une ressource rare. Ceci veut dire qu'ils devront veiller à protéger les ressources naturelles et l'environnement pendant la

⁵³⁹ Gipouloux, F. et Li Shantong (2015) *The City Creation Process in China* dans Gipouloux, F. (ed.) *China's Urban Century*. Edward Elgar Publishing Limited. London., p.21.

⁵⁴⁰ Gipouloux, F. Et Li Shantong (2015) *Ibid*.

⁵⁴¹ En 2016 l'agriculture représentait seulement 8,6% du PIB, alors qu'en 1996, elle représentait presque 20% du PIB. *National Bureau of Statistics of China*. <http://data.stats.gov.cn/english/easyquery.htm?cn=C01> Consulté le 10 décembre 2017.

⁵⁴² Pan Jiahua et al. (2009) *Le livre bleu de la ville: Rapport n°2 sur le développement de la Chine (chengshi lanpishu: zhongguo fazhan, baogao n°2)*. Shehui gongxian chubanshe, 2009., p.1.

⁵⁴³ International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights of the universal Declaration of Human Rights. Voir : <https://www.ohchr.org/EN/ProfessionalInterest/Pages/CESCR.aspx>. Consulté le 20 août 2018. La propriété est proclamée dans l'article 17 de la Déclaration universelle des droits de l'homme mais elle ne figure ni dans le pacte international relatif aux droits civils et politiques, ni dans le pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels.

⁵⁴⁴ Article 1 de la loi sur l'administration du sol.

construction de la ville durable (*yongxu chengshi*) ou ville harmonieuse (*hexie chengshi*) pour utiliser un terme plus adapté au lexique du Parti, en abandonnant idéalement une construction de la ville en se basant uniquement sur des termes quantitatifs de taille, ou de chiffre du PIB⁵⁴⁵. On sait que les autorités ont mis en place un seuil à ne pas dépasser: 120 million d'hectares de terre arable pour assurer la sécurité alimentaire du pays⁵⁴⁶. Et cela en est ainsi parce que le sol est la base opérative de l'urbanisation, l'élément sur lequel l'urbanisation se matérialise⁵⁴⁷. En Chine, on sait que le droit au logement est plus loin de s'accomplir maintenant qu'à l'ouverture économique. Plus de trente ans de croissance économique reposant sur l'urbanisation ont provoqué une flambée des prix de l'immobilier dans les villes, et encouragé l'abus du recours à l'expropriation.

Par conséquent, le rapport entre l'urbanisation et l'État est étroit, puisque c'est lui qui doit réguler le recours à l'urbanisation pour accomplir ses devoirs cités ci-dessus. La transformation qui s'opère dans le processus de création ou d'agrandissement d'une ville ou *urbe*, son esquisse et celui de son tissu urbain, se réalise à travers l'activité de planification par l'État. La planification du sol est ainsi décisive lorsqu'on se réfère à la configuration du droit de propriété foncière.

En effet, toute opération d'urbanisation doit prendre compte les droits de propriété qui existent sur le sol à urbaniser. Comme nous l'avons vu, la propriété collective foncière doit d'abord être modifiée en propriété étatique avant que le droit d'usage sur le sol étatique puisse être concédé. Cette modification s'inscrit souvent dans la mise en place de la planification urbaine. En effet, les plans d'usage du sol et les plans d'urbanisme sont souvent utilisés pour justifier l'expropriation dans un but d'intérêt public⁵⁴⁸.

Par conséquent, il nous semble essentiel de consacrer un chapitre à la planification urbaine. Dans un contexte de développement économique accéléré où l'urbanisation

⁵⁴⁵ Gipouloux, F. (2015) *op.cit.* Introduction.

⁵⁴⁶ Le seuil fut inclut comme un des objectifs du gouvernement dans le 11^{ème} plan quinquennal (2006-2010).

⁵⁴⁷ Muñoz Guijosa, M. A. (2009) *op.cit.*, p. 286.

⁵⁴⁸ Avant la réforme de la loi sur l'administration du sol de 2004, l'article 58 établissait que l'administration pouvait *supprimer* le droit d'usage pour cause d'intérêt général et d'urbanisation.

est devenue synonyme de l'intérêt général, l'administration dispose d'un énorme pouvoir pour mettre en place une urbanisation à bas coût. En effet, le problème en Chine est que l'urbanisation n'a pas bénéficié aux propriétaires du sol qui a servi de base à la création et au développement extraordinaire des villes. A l'opposé de nombreux systèmes occidentaux, en Chine, le système dual de propriété a provoqué une rupture entre l'urbanisation et le développement du milieu rural. Cette rupture se produit parce que, comme nous le savons, la prise de valeur du sol qui résulte de sa perspective urbanistique, est attribuée presque intégralement au gouvernement à travers l'expropriation.

6.1 Les plans d'usage du sol

La disposition du sol en Chine a évolué au fur et à mesure que la superficie du sol agricole s'est amoindrie et que la conscience citoyenne pour la préservation de l'environnement a progressé. En effet, même si la loi qui régit le sol a continué à être la loi sur l'administration du sol, celle-ci a été dépassée dans certains aspects depuis qu'en 2010 le Conseil des affaires d'État a publié le Plan national des fonctions territoriales (*quanguo zhuti gongnengqu guihua*)⁵⁴⁹. Ce plan met en place les priorités de développement pour certains territoires, ainsi que les limites de développement pour des zones rurales déterminées dont les produits agricoles sont importants, et pour une série de territoires sur lesquels tout développement est interdit⁵⁵⁰. Le manque de systématisation du régime juridique mentionné dans la thèse à différentes reprises⁵⁵¹, ainsi que l'invasion de la réglementation de l'exécutif dans le champs de la loi se retrouvent également dans la réglementation du sol où un règlement du Conseil des affaires d'État contient des dispositions qui sont au dessus de la loi. Comme Perkins s'interroge : pourquoi la Chine, qui a un gouvernement autoritaire, n'a pas une planification urbaine plus systématisée ?⁵⁵²

⁵⁴⁹ Conseil des affaires d'État (2010) Plan national des fonctions territoriales (*quanguo zhuti gongnengqu guihua*). 21 décembre 2010.

⁵⁵⁰ Gao Fuping (2015) Droit du sol (*tudi faxue*). *Gaodeng jiaoyu chubanshe*. Beijing., p.270.

⁵⁵¹ Voir chapitre 5.

⁵⁵² Perkins, D.H. (2015) Intervention dans la conférence internationale finale du projet UrbaChina. Paris, 15-17 janvier 2015.

Au-delà des directives émises par le gouvernement dans le plan mentionné, le cadre juridique des plans d'usage du sol continue à se construire à partir de la loi sur l'administration du sol. La rédaction de cette dernière après la réforme de 1998 prévoit que la régulation du sol doit être approuvée par le Plan directeur d'usage des sols (*tudi liyong zongti guihua*)⁵⁵³. En 1997 est approuvé le premier Plan directeur d'usage du sol. Il a été élaboré en même temps que le gouvernement rédigeait la modification de la loi sur l'administration du sol pour y introduire l'interdiction de la cession du sol collectif en dehors de la collectivité et créer un monopole du marché primaire du sol pour le gouvernement. Comme nous le savons, après la réforme de 1998, la loi prévoit une série de contrôles pour éviter la réduction du sol agricole, en introduisant l'obligation pour chaque échelon du gouvernement d'approuver un plan d'usage du sol (*tudi liyong guihua*)⁵⁵⁴. La loi prévoit que lors de l'élaboration des plans d'usage du sol, le gouvernement devra prendre en compte les plans économiques et de développement social du pays, dont l'influence est essentielle pour calculer la superficie du sol agricole qui peut être urbanisée.

Le Plan directeur d'usage du sol a été approuvé par le Ministère du territoire et des ressources pour la période 1997-2010. Il met en place des réglementations à long terme pour déterminer le sol agricole pouvant être converti en sol pour la construction dans chaque province. En même temps, le plan est développé au niveau local à travers un plan directeur d'usage du sol et un plan annuel d'usage du sol (*tudi liyong niandu guihua*) à chaque niveau administratif inférieur. La loi établit pour la première fois un système de contrôle de la superficie de terre à attribuer pour la construction à travers un système de quotas (*zhibiao*) qui vont être approuvés chaque année par les plans annuels d'usage du sol. Ainsi, les plans émis par les administrations locales ne peuvent pas attribuer plus de terres pour la construction que ce qui est prévu par le plan du niveau administratif supérieur⁵⁵⁵ alors que les quotas annuels d'attribution du sol doivent se conformer aux plans annuels de chaque localité.

Comme nous l'avons vu au chapitre 4, les "grandes lignes du plan général de l'usage du sol 1997-2010" (*1997-2010 nian quanguo tudi liyong zongti guihua gangyao*)

⁵⁵³ Article 17 de la loi sur l'administration du sol.

⁵⁵⁴ Article 17 de la loi sur l'administration du sol.

⁵⁵⁵ Article 18 de la loi sur l'administration du sol.

prévoient que pour l'année 2010 la superficie du sol agricole du pays devait dépasser les 128 millions d'hectares. Toutefois en 2000, le sol agricole du pays était déjà en-dessous de ce chiffre. Ce qui veut dire que la consommation de sol agricole avait 10 ans d'avance⁵⁵⁶. En voyant qu'il était impossible d'atteindre cet objectif, le gouvernement élabora en 2006 un nouveau plan modifiant l'antérieur de 1997-2010. Ainsi, le nouveau plan général d'usage du sol de 2006-2020 établit la ligne rouge à 120 million d'hectares pour le sol agricole.

Le sol destiné à la construction (*jianshe yongdi*) vient normalement du sol agricole (*nongyongdi*)⁵⁵⁷. Les plans directeurs d'usage du sol et les plans annuels d'usage du sol attribuent des quotas convertibles de sol agricole en sol à usage non agricole (*nongyongdi zhuan yong guihua zhibiao*). Par conséquent, la superficie du sol agricole converti dans la localité est largement déterminée par les quotas de conversion du sol que la localité peut acquérir⁵⁵⁸. Les restrictions prévues pour éviter la réduction du sol agricole sont renforcées avec le "sol agricole fondamental" (*jiben nongtian*). Chaque province est obligée de préserver 80% de ce sol, et pour une expropriation de ces terres, l'autorisation du Conseil des affaires d'État est nécessaire⁵⁵⁹.

La loi sur l'administration du sol de 2004 limita d'une certaine manière l'usage discrétionnaire du sol agricole pour les échelons inférieurs des gouvernements locaux. La Cour intermédiaire populaire de la ville de Wenzhou illustre cette limitation en décidant que le demandeur ne peut pas solliciter l'utilisation du sol agricole comme sol pour la construction parce que le plan d'usage du sol du canton est déjà en vigueur et avait fixé la destination du sol (*yongtu*). Ainsi, le plan ne peut pas être modifié⁵⁶⁰.

⁵⁵⁶ Zheng Zhenyuan (2004) La réforme du Plan Directeur d'Usage du Sol. *Zhongguo tudi kexue*, 2004-4.

⁵⁵⁷ Dans le cas de la province de Zhejiang, 76,2% du sol de construction nouvellement développé entre 1997 et 2004 provient du sol agricole. Hui Wang *et al.* (2009) Trading Land Development Rights under a Planned Land Use System: The "Zhejiang Model". *China & World Economy* / 66 – 82, Vol. 17, No. 1, 2009., p.69.

⁵⁵⁸ Hui Wang *et al.* (2009) Trading Land Development Rights under a Planned Land Use System: The "Zhejiang Model". *China & World Economy* / 66 – 82, Vol. 17, No. 1, 2009, p.68.

⁵⁵⁹ Articles 34 et 45 de la loi sur l'administration du sol.

⁵⁶⁰ Arrêt judiciaire du tribunal intermédiaire de la ville de Wenzhou, n°107(2014) (*zhejiang wenzhoushi zhongji renmin fayuan*) de 28 mai 2014. Voir sur https://node2d-file.hep.com.cn/5ea245bc1c7e443d2e626322b1e97792.htm?e=1535980025&token=fz_hnGR7k1CJg3gJX1rpSAWQve4fO7q2li7oUBxR:U3c4rCO2tyCXmpsiWnmiFvBpA4=. Consulté le 16 septembre 2017.

Dans la ville de Shanghai on voit aussi des exemples de gestion du sol hors de la planification urbaine. Le bureau des forêts a voulu augmenter la superficie du sol dédiée à la forêt de 10% à 20% du territoire. Pour cela, la ville a décidé de signer des contrats de location de 10 ans avec les paysans pour qu'ils plantent de la superficie forestière sans que cet acte ne soit prévu par un plan d'usage du sol⁵⁶¹.

Enfin, le plan impose aux provinces de compenser le sol agricole converti au-delà des quotas attribués avec de nouvelles terres agricoles (*buchong gengdi liang*). Cette politique veut assurer que la superficie du sol agricole au sein d'une localité reste stable⁵⁶².

Le système de tickets de terrain (*dipiao*) de Chongqing est un exemple de politique mise en place par le gouvernement local pour "compenser" le sol agricole utilisé pour l'urbanisation (dans la périphérie des villes). Le sol agricole a été récupéré en concentrant les villageois dans des immeubles d'appartements pour ensuite convertir l'excédent du sol en terrain constructible résultant de la démolition des maisons des villageois en sol agricole. Cette politique présente des inconvénients que nous décrivons dans le dernier chapitre.

Un problème qui a surgi très tôt après l'approbation du plan directeur de 1997, était que plusieurs régions avaient épuisé tout le quota autorisé bien avant la période prévue. En effet, les localités se sont rendues compte immédiatement après la publication du plan que le système de l'urbanisation rendrait tout calcul inutile. Ainsi, dès 2001, la province de Zhejiang épuisa les quotas attribués par le plan directeur d'usage du sol pour la période 1997-2010⁵⁶³. Comme Hui Wang l'explique, l'attribution des quotas dans une province est hautement politique et peut rencontrer des résistances sérieuses de la part des gouvernements d'échelons inférieurs, notamment dans les villes plus développées. La plus grande difficulté rencontrée par le gouvernement de niveau supérieur est qu'il manque d'information et que par conséquent il lui est très difficile d'attribuer des quotas de terrains selon les besoins

⁵⁶¹ Professeur Huang Li (ECNU). Entretien 14 janvier 2015 (SH-ECNU-2).

⁵⁶² Hui Wang *et al.* (2009) *op.cit.*, p.70.

⁵⁶³ Hui Wang *et al.* (2009) *op.cit.*, p.74.

réels du développement local⁵⁶⁴. En effet, l'information dont il dispose pour l'élaboration du plan est limitée et lui est communiquée par les niveaux inférieurs des localités⁵⁶⁵.

6.2 Relation entre les plans d'usage du sol et la planification urbaine

La planification urbaine est une partie très importante de la réglementation du sol. La planification urbaine et rurale est intimement liée aux plans d'usage du sol. Le gouvernement, via les plans d'usage du sol, fixe la superficie du sol qui peut être converti pour urbaniser ou "créer des villes". Le plan d'usage du sol est l'instrument de contrôle du sol pour la construction. L'article 22 de la loi sur l'administration du sol est claire sur le sujet: *la planification urbaine (et rurale) doit être conforme aux plans d'usage du sol. La superficie du sol pour la construction utilisée pour la planification urbaine (et rurale) ne doit pas excéder la superficie du sol pour la construction des villes (districts, et villages) fixée par les plans d'usage du sol*⁵⁶⁶.

La planification urbaine et rurale est régie par la loi de planification urbaine et rurale (*chengxiang guihua fa*)⁵⁶⁷. Cette loi établit les principes directeurs de la planification urbaine dans l'ensemble du pays qui sont appliqués ensuite par des règlements subordonnés (*congshu fagui*) et spécifiques (*zhuanxing fagui*)⁵⁶⁸. Comme nous l'avons vu, par sa connexion avec la réglementation sur le sol et le droit de la propriété foncière, cette loi doit s'appliquer conformément aux principes contenus dans la loi sur l'administration du sol et dans la loi sur les droits réels (et également d'autres lois telles que la loi sur la conservation du patrimoine)⁵⁶⁹. La loi a été amendée en 2007 pour inclure, entre autre, la planification rurale, devenue obligatoire à tous les niveaux de l'administration territoriale cette année là.

⁵⁶⁴ Hui Wang *et al.* (2009) *op.cit.*, p.75

⁵⁶⁵ Li Xiaolong. Sous-directeur général de la planification urbaine et rurale. Ministère du logement et de la construction urbaine et rurale. Table ronde dans le *VIII Foro España-China*, 21 avril 2015.

⁵⁶⁶ Article 22 de la loi sur l'administration du sol (traduction du chinois par l'auteur).

⁵⁶⁷ La loi fut élaborée par le Ministère du logement et de la construction urbaine et rurale (ancien Ministère de la construction). Loi sur la planification urbaine et rurale (*chengxiang guihua fa*), 28 octobre 2007. Voir http://www.gov.cn/flfg/2007-10/28/content_788494.htm. Consulté le 12 juillet 2018.

⁵⁶⁸ Exemples de règlements subordonnés ou spécifiques: règlements administratifs, règlements locaux, réglementations par d'autres bureaux du gouvernement central. Wu Zhiqiang *et al.* (2010) Principes de planification urbaine (*chengshi guihua yuanli*). *Zhongguo jianzhu gongye chubanshe.*, p. 53.

⁵⁶⁹ Wu Zhiqiang *et al.* (2010) *op.cit.*, p.55.

Le ministère chargé de la planification urbaine est le Ministère du logement et de la construction urbaine et rurale, ancien Ministère de la construction. Il doit coordonner son action avec le Ministère du territoire et des ressources, chargé de la régulation du sol.

Le document fondamental de la planification urbaine est le Plan directeur ou général de planification urbaine (*chengshi zongti guihua*) qui contient les lignes directrices et les objectifs à long terme. Ensuite, le plan détaillé (*chengshi xiangxi guihua*) constitue le plan opérationnel qui configure en détail le zonage. Le système pyramidal hiérarchique va du haut jusqu'en bas (*zishang erxia*), à l'opposé de ce qui se passe pour la conception des plans annuels d'usage du sol dans lequel chaque échelon administratif est supervisé par l'échelon supérieur, qui approuve les plans du niveau inférieur. De même, les plans du niveau inférieur doivent être modifiés quand le gouvernement du niveau supérieur modifie sa planification⁵⁷⁰. Comme nous l'avons vu plus haut, un principe essentiel à prendre en compte au cours de la planification urbaine est que la superficie du sol pour la construction dans le plan directeur urbain (*chengshi zongti guihua*) ne doit pas excéder la superficie du sol utilisée pour la construction dans les villes fixée par les plans généraux pour l'usage du sol (*zongti liyong guihua*)⁵⁷¹.

De même que pour les plans d'usage du sol, le problème commun rencontré par les rédacteurs du plan directeur est que leur cycle de planification ne suit pas le rythme de développement de l'économie locale. D'habitude, les prévisions pour la population urbaine réalisées sur dix ans sont dépassées après quelques années. Ce problème est même évident dans le 12ème plan quinquennal, dans lequel le gouvernement avait prévu une augmentation du taux d'urbanisation de 0,8% par an, pour atteindre 51,5% en 2015. En 2012, à moins de la moitié de la période prévue, le taux d'urbanisation avait atteint 52,6%, avec depuis 2010 un taux de développement de près de 60% plus rapide que ce qui était prévu dans le Plan⁵⁷².

⁵⁷⁰ Curien, R. (2014) *op.cit.*, p.31.

⁵⁷¹ Article 22 de la loi sur l'administration du sol.

⁵⁷² Koen, V. et al. (2013) Policies for Inclusive Urbanisation in China. *OECD Economics Department Working Papers*, n° 1090. *OECD Publishing.*, p.28. Voir: <http://dx.doi.org/10.1787/5k3xz6hc2z0x-en>.

En réalité, le problème principal vient de la manière dont se calculent les quotas. En effet, ce calcul se fait en fonction des indicateurs objectifs tels que le PIB local et les projections de croissance de population, selon les programmes économiques et de développement social nationaux⁵⁷³. Le Bureau de planification urbaine du district de Pudong a décrit la manière dont les gouvernements locaux devaient calculer les quotas. Le programme national de développement économique et social établit des objectifs de croissance économique pour chaque ville, par exemple 12%, et une taxe d'urbanisation de 1,5%. A partir de ces paramètres, chaque ville calcule les prévisions de croissance de sa population⁵⁷⁴. Une fois ce chiffre obtenu, le sol à urbaniser de chaque ville est calculé conformément à une simple formule mathématique: le produit de la quantité de population (P) et du coefficient d'utilisation du sol par habitant (a) (ce coefficient varie de 60 à 120m² par personne en fonction des caractéristiques de chaque ville)⁵⁷⁵. Cette planification entreprise grâce à une méthode strictement objective permet de déterminer la superficie du sol agricole nécessaire à l'agrandissement de la ville et de justifier son expropriation. Comme François Gipouloux le note: la préparation des plans directeurs et de zonage sont souvent contrôlés par les directeurs et les ingénieurs qui croyaient que le développement urbain est vu presque exclusivement en termes matériels et quantitatifs. Dans l'esprit des planificateurs, la persistance de la ville soviétique est patente: l'écart est flagrant entre la rhétorique moderniste et la mise en place de la planification sous les critères productivistes⁵⁷⁶.

La réalité est que les plans d'usage du sol et de la planification urbaine sont les armes les plus puissantes du gouvernement local pour exproprier le sol collectif. Comme nous le savons, l'article 10 de la Constitution déclare que le sol de la ville appartient à l'État. Ainsi, la faculté d'inclure le sol collectif dans la ville à travers la planification urbaine appartient également à l'État. Autrement dit, le gouvernement (en tant que représentant de l'État) décide de la superficie de sol à urbaniser (exproprier), sans

Consulté le 8 octobre 2016.

⁵⁷³ Article 17 de la loi sur l'administration du sol.

⁵⁷⁴ M. Cai (Institut de planification urbaine de Shanghai). Entretien, 12 mars 2012 (SH-PU1).

⁵⁷⁵ Wu Zhiqiang *et al.* (2010) *op.cit.*, p.270.

⁵⁷⁶ Gipouloux, F. (2015) *op.cit.* Introduction.

aucun contrôle législatif ou judiciaire. De cette manière, le processus perd en solennité et en rigidité, puisque le gouvernement peut modifier le plan à sa discrétion. De plus, cette disposition implique un affaiblissement de la protection de la propriété privée, puisque les propriétaires n'ont pas connaissance de l'affectation du sol sur lequel ils résident⁵⁷⁷.

Le système de planification urbaine actuel est établi par le gouvernement, lequel est également chargé de l'approuver et de le modifier. Ce système est à comparer avec ceux établis dans les autres états, selon lesquels le parlement a le pouvoir d'approuver le plan établi par le gouvernement et ainsi de le soumettre à un contrôle externe qui vérifie son opportunité et qui le détermine pour l'avenir, sans pouvoir le modifier à sa discrétion.

Dans ce sens, même si la loi sur l'administration du sol et la loi sur la planification urbaine prévoient que les plans économiques de croissance et de développement social locaux doivent respecter les plans nationaux⁵⁷⁸, en réalité, ceux-ci sont élaborés par les gouvernements locaux mêmes, et approuvés par les assemblées locales (*difang renda*), sans qu'un examen d'un organe supérieur ne soit nécessaire⁵⁷⁹. Ainsi, le système suivi pour l'élaboration et l'approbation des plans annuels d'usage du sol va du bas vers le haut (*zixia ershang*). En effet, les départements inférieurs (niveau du district) du Ministère du territoire et des ressources envoient au gouvernement du même district des propositions de plans annuels d'usage du sol pour son approbation, puis envoient simplement à titre d'information une copie finale au niveau administratif supérieur (et une copie à la Commission pour le développement et la réforme). Et ainsi successivement, chaque gouvernement approuve et envoie ensuite ses propositions (*jianyi*) à l'organe supérieur. Enfin, le Ministère du territoire et des ressources, avec le Conseil des affaires d'État et la Commission du développement et de la réforme, émettent leur plan national annuel d'usage du sol⁵⁸⁰.

⁵⁷⁷ C'est le moment de réformer le système d'expropriation (*zhengdi zhidu gaige shiji chengshu*). *Caixin* "zhongguo gaige", 1 octobre 2013. Voir: <http://magazine.caixin.com/2013-09-29/100587732.html?sourceEntityId=100737059>. Consulté le 16 avril 2016.

⁵⁷⁸ Article 17 de la loi sur l'administration du sol et article 5 de la loi sur la planification urbaine.

⁵⁷⁹ Professeur Zuo Xuejin. Vice-président de l'Académie des Sciences Sociales de Shanghai. Entretien, 14 février 2013 (SH-SASS-3).

⁵⁸⁰ Procédure de gestion des plans annuels d'usage du sol (*tudi liyong niandu jihua guanli banfa*).

De plus, même si, comme nous l'avons vu, le plan directeur de planification urbaine et le plan directeur d'usage du sol doivent être coordonnés, aucune sanction n'est prévue si le premier établit une superficie du sol à exproprier supérieure à celle déterminée par le second. Enfin, les départements du gouvernement qui contrôlent l'approbation n'appartiennent pas au même ministère: le plan d'usage du sol en revient au ministère du territoire et des ressources et le plan d'urbanisme au ministère du logement et de la construction urbaine et rurale. Il semble que la rivalité entre les différents ministères et la nécessité d'atteindre les objectifs définis rend défectueuse la communication entre eux. Ceci est une raison pour laquelle le plan directeur d'usage du sol 1997-2010 a été dépassé aussi rapidement, et pour laquelle de nombreux auteurs et même des fonctionnaires n'arrivent pas à comprendre la coordination entre les deux ministères et qui doit superviser celui qui est chargé de la planification⁵⁸¹.

En effet, un fonctionnaire du Ministère du territoire et des ressources décrit le plan d'usage du sol (celui même sur lequel il travaille) comme une grande toile (*dajuanzi*), et le plan d'urbanisme comme de petites toiles (*xiaojuanzi*) à l'intérieur de la grande toile. Nous pouvons également trouver la description d'un professeur de l'Académie chinoise de la planification urbaine qui signale que les plans d'usage doivent être soumis aux plans d'urbanisme, et leur donner la priorité, car les bureaux du ministère du territoire et des ressources ne connaissent rien à la planification urbaine. Enfin, le directeur du Centre de recherche sur l'économie de la Chine de l'Université de Pékin estime que les trois plans : plans d'urbanisme, plans d'usage du sol, et plans économiques et de développement social quinquennaux devraient être intégrés *harmonieusement*⁵⁸². C'est à dire qu'il y a un troisième plan, de plus prioritaire, qui est le plan économique et de développement social quinquennal, lequel est établi par un autre organisme : la Commission pour la réforme et le développement⁵⁸³.

⁵⁸¹ Gao Fuping (2015) Droit du sol (*tudi faxue*). *Gaodeng jiaoyu chubanshe*. Beijing., p.279.

⁵⁸² Zou Deci (2005) Le plan d'urbanisme et le plan d'usage du sol : qui porte d'abord la chaussure ou qui porte d'abord la chaussette (*chengshi guihua yu tudi guihua : xian chuanxie haishi xian chuanwa*). *Chengshi guihua tongxun*, n°17, 2005., p.9.

⁵⁸³ Pauleit, S. et al. (2013) Hangzhou : Fast Urbanisation and High Population Growth., dans Pauleit, S. et al. (eds.), Peri-urban futures : Scenarios and models for land use change in Europe. *Springer-Verlag Berlin Heidelberg* 2013., chapitre 12.

Le manque de coopération entre les différents départements se manifeste également dans la gestion urbaine. En effet, comme S. Feuchtwang l'affirme suite à son enquête sur le terrain dans les différentes villes du projet UrbaChina, l'établissement de la gestion urbaine varie dans chaque province. Très peu ont un bureau en charge de l'entière gestion de la ville. Le plus souvent, les bureaux existants qui gèrent la ville sont des institutions parallèles en charge chacune d'entre elles des différentes disciplines urbaines (par exemple, planification, construction, gestion urbaine, environnement, sécurité, espaces publics, etc.)⁵⁸⁴.

D'autre part, cette manière de planifier grâce à des méthodes strictement quantitatives ne tient pas compte des dimensions qualitatives, comme par exemple le point de vue des populations concernées. En effet, la planification urbaine s'est toujours faite de manière confidentielle en excluant la participation des citoyens. Le public était généralement uniquement informé une fois que les décisions étaient prises, sans interaction ni débat⁵⁸⁵. Comme Stephan Feuchtwang l'observe, le problème se manifeste aussi sur le plan théorique, puisque les études de planification urbaine se produisent sans recherche empirique ni de collaboration efficace avec la sociologie⁵⁸⁶. Les témoignages rapportés par Rémy Curien sont aussi clairs à ce sujet: "l'urbanisme en Chine est une discipline très technique. Le travail de l'urbaniste chinois consiste à régler des questions techniques. Le reste (comme les implications de l'urbanisme choisi en matière de consommation énergétique ou d'intégration sociale) ne le concerne pas", et "l'urbanisme en Chine relève exclusivement du champ des sciences dures, cela n'intègre pas du tout les dimensions sociales ou les préoccupations de la population"⁵⁸⁷.

L'aspect relatif à la consultation a fait l'objet d'une tentative de résolution, au moins en théorie, par l'ultime modification de la loi sur la planification urbaine et rurale de 2007, laquelle s'applique également à la planification rurale. La norme prévoit que l'élaboration des plans urbains et ruraux doit se faire dorénavant avec la concertation

⁵⁸⁴ Feuchtwang, S. *et al.* (2013) State of the Art : a literature review and preliminary report of research for work package 5. *UrbaChina Project Report, n°D.5.1.*, 28 février, 2013. London., p.24.

⁵⁸⁵ Douay, N. (2017) Urban planning in China. Introduction. *China Perspectives* 2017/1., p.2.

⁵⁸⁶ Feuchtwang, S. *et al.* (2013) *op.cit.*, p.21.

⁵⁸⁷ Curien, R. (2013) *op.cit.*, p.32.

des habitants locaux⁵⁸⁸ et que le plan doit obtenir l'accord des assemblées populaires⁵⁸⁹. Néanmoins, en pratique, comme on l'a vu dans le cas du lac de Lixiang, les habitants n'ont été consultés à aucun moment sur la planification. De même, lors de leur enquête sur le terrain réalisée pour le projet UrbaChina, l'équipe dirigée par Stephan Feuchtwang n'a pas non plus décelé d'exemple de planification participative⁵⁹⁰.

En réalité, la faculté et l'obligation des gouvernements locaux de réaliser une planification au niveau du district et du village leur permet d'envahir le sol collectif en toute impunité. Même si la nouvelle loi prévoit que la planification doit être réalisée en concertation avec les populations concernées⁵⁹¹, en réalité, elle est utilisée par les gouvernements locaux pour réaliser une planification urbaine qui leur permet d'obtenir plus de sol. Comme nous l'avons vu avec le système de tickets de terrain, le prétexte d'urbaniser les zones rurales permet au gouvernement local de concentrer les paysans en obtenant plus de superficie de sol pour la construction dans la périphérie de la ville.

Comme nous l'avons commenté à plusieurs reprises dans la thèse, il existe une dichotomie central-local, diabolisant l'envie d'urbaniser des gouvernements locaux face à l'énergique défense du sol agricole entreprise par le gouvernement central. Il existe à notre avis une concertation d'intérêts entre les deux. Les politiques phares du gouvernement central pour trouver une solution pour les trois problèmes ruraux (*sannong*): la construction d'une nouvelle campagne socialiste (*jianshe xin shehui zhuyi nongcun*), l'intégration de l'urbain et du rural (*chengxiang yitihua*), la récupération du sol agricole (*tudi fukun*) ont été toutes approuvées par le gouvernement central. Il nous semble difficile de croire que le gouvernement central ne soit pas conscient que toutes ces politiques donnent carte blanche au gouvernement local pour réglementer le sol collectif (voir le dernier chapitre).

⁵⁸⁸ Articles 22 et 26 de la loi sur la planification urbaine.

⁵⁸⁹ Articles 16 et 20 de la loi sur la planification urbaine.

⁵⁹⁰ Feuchtwang, S. *et al.* (2013) *op.cit.*, p.22.

⁵⁹¹ Article 3 de la loi sur la planification urbaine.

La photo ci-dessous montre une maquette géante de la ville de Chongqing. Elle est fièrement exposée à la Galerie d'Exposition de la Planification de Chongqing⁵⁹². Elle inclut tous les immeubles existants et prévus jusqu'en 2020. Cette maquette n'inclut pas uniquement des nouveaux espaces publics mais aussi des nouveaux condominiums, immeubles de bureaux, centres commerciaux, situés là où se trouvent aujourd'hui probablement uniquement des propriétés privées (et du sol collectif). En Chine, cela veut dire que la ville prévoit plusieurs années à l'avance d'exproprier une zone de terre nécessaire pour mener à bien cette transformation. Le gouvernement local considère *toute* activité en relation avec l'urbanisation comme pouvant répondre à l'intérêt général. Et, plus important, elle a été menée sans avoir consulté les populations concernées. Comme Nicolas Douay l'affirme, alors que dans les planifications occidentales l'approche collaborative est maintenant le paradigme dominant, la pratique chinoise est marquée par un système de planification partant du haut vers le bas avec une concentration de pouvoir au niveau supérieur⁵⁹³.



Figure 15. Maquette géante de la ville de Chongqing exposée à la Galerie d'exposition de la planification de Chongqing. Photo prise par l'auteur.

⁵⁹² Photo prise au cours de la visite organisée pendant la 4ème Conférence d'UrbaChina en 2014. Le 3 juin 2014.

⁵⁹³ Douay, N. (2017) *op.cit.*, p.4.

Les zones périphériques sont encore plus difficiles à planifier que les zones urbaines en ce qui concerne la participation des résidents locaux, car l'urbanisation doit prendre en compte d'autres restrictions comme la protection de l'environnement ou la conservation du paysage. La coopération sera construite autour de l'objectif de la croissance économique parmi les niveaux de gouvernement, entreprises étatiques et promoteurs privés tandis que les résidents locaux seront dans l'ensemble exclus⁵⁹⁴.

Comme l'affirme Gao Fuping, les problèmes principaux de la gestion du sol et de la planification urbanistique peuvent être réduits à deux questions fondamentales.

En premier lieu, en ce qui concerne la transparence de la procédure, le grand nombre d'organes ministériels qui participent au processus créateur de la ville, incluant entre autre la Commission du développement de la réforme, le Bureau du territoire et des ressources, le Bureau de l'environnement, le Bureau de la conservation du patrimoine, etc. Cela donne lieu aux conflits d'intérêts mentionnés ci-dessus: une grande confusion entre les acteurs et un grave manque de transparence dans toute la procédure. De même, il existe un manque d'implication de la population concernée comme nous l'avons déjà mentionné.

En deuxième lieu, la planification souffre d'un déficit de légalité (*fazhixing*). D'un côté, l'élaboration de la planification ne produisant pas d'effets immédiats affectant les titulaires d'un droit de propriété, ceux-ci ne peuvent pas exprimer leurs points de vue (voir par exemple la planification de Chongqing approuvée jusqu'en 2020). D'autre part, étant donné que la planification constitue un acte administratif abstrait, puisqu'il n'a été concrétisé par aucun acte d'application spécifique, il n'existe pas de mécanisme pour l'attaquer⁵⁹⁵.

A l'évidence, une solution au problème serait d'accorder une audience aux intéressés pour qu'ils puissent au moins exprimer leurs opinions sur la planification. En effet, même si la loi prévoit depuis 2007 l'obligation de réaliser la planification en concertation avec les intéressés, l'administration continue à être juge et partie quant à

⁵⁹⁴ Spiekermann, M. *et al.* (2013) *op.cit.*, chapitre 12.

⁵⁹⁵ Article 12 de la loi sur le contentieux administratif.

son application. Aucun mécanisme n'est prévu pour que l'administration assume la responsabilité de ses actes. Il est donc nécessaire de doter les lois de plus de *force légale* puisque les effets de son manque d'application ne sont pas suffisamment contraignants pour que l'administration les applique⁵⁹⁶.

Certes, la planification urbaine réalisée sans prendre en compte les opinions ou le droit d'opposition des populations concernées rappelle un peu plus la signification originelle du terme latin *urbs*, syncope de *urbum* ou charrue, et que l'espagnol Ildefonso Cerdá a réutilisé pour définir le concept naissant d'urbanisation dans sa *Théorie générale sur l'urbanisation* de 1867 : *instrument avec lequel les romains marquaient la limite qu'une population devait occuper lorsqu'ils allaient la fonder. Urbs dénote tout ce qui pouvait être compris dans le périmètre qu'ils ouvraient à l'aide des boeufs sacrés (...) Avec l'ouverture du sillon "ils urbanisaient" l'enceinte et tout ce qu'il contenait; c'est à dire, l'acte de convertir dans l'urbe un champs ouvert ou libre*⁵⁹⁷. Bien sûr, à l'ère moderne de l'industrialisation et des nouvelles technologies, en Chine, la *charrue* ou plutôt la démolition des zones à urbaniser se réalise de manière beaucoup plus rapide et effective qu'avec les traditionnels boeufs des temps romains. Ici, les traces des vies des résidents laissées dans l'enceinte à urbaniser sont complètement effacées par les bulldozers. C'est le transfert des résidents et la rupture avec les liens familiaux et de voisinage décrits par Jane Jacobs comme *investissements cataclysmiques*⁵⁹⁸.

Comme Wu Fulong l'affirme, sans la participation directe et ample de la société dans la prise de décisions, ces décisions reflètent les intérêts d'une partie seulement de la société⁵⁹⁹. En effet, une des questions sur lesquelles les gouvernants des villes s'accordent de plus en plus est que l'actif le plus important dont dispose une ville ce

⁵⁹⁶ Gao Fuping (2016) Droit du sol (*tudi faxue*)., *op.cit.*, p.282-284.

⁵⁹⁷ Ildefonso Cerdá rédigea le premier traité connu sur l'urbanisation. Cerdá, I. (1867) *Teoría general sobre la urbanización. Imprenta Española*. Madrid., Vol.I., p.30.

⁵⁹⁸ Daniel B. Abramson (2018) The Meaning of Growth: Chinese Urbanization, from the Policy to the Personal. *Journal of Urban History*., p.6.

⁵⁹⁹ Wu Fulong (2015) *Planning for Growth: Urban and Regional Planning in China*. N. *Routledge*. New York.

sont ses résidents.⁶⁰⁰. Ainsi par exemple, l'ONU inclut dans ses objectifs de développement durable la nécessité de faire en sorte que les villes soient ouvertes à tous à travers notamment la planification et la gestion participative⁶⁰¹.

Certains cas permettent pourtant d'avoir une vision plus optimiste du futur. C'en est ainsi de la préservation du patrimoine historique dans la ville de Shanghai. En effet, comme Françoise Ged l'explique, la préservation du patrimoine à Shanghai n'est plus une question de "quoi" et "comment" préserver mais de s'efforcer de le faire de manière démocratique, notamment dans la réutilisation et la transformation des sites⁶⁰². Néanmoins, Ged décrit le cas célèbre de la construction ou plutôt de la reconstruction du quartier de Xintiandi qui a provoqué des protestations massives contre l'éviction des résidents. Comme Françoise Ged le décrit: le projet a bénéficié de l'expertise des architectes et des professeurs d'université, pour accorder de la crédibilité à la reconstruction. Mais une chose principale manquait: pendant que ce projet devait être un complexe d'édifice portant sur la morphologie de *lilong*⁶⁰³, c'était seulement une mise en scène de la typologie formelle avec laquelle les shanghaiens ne s'identifiaient en aucune manière⁶⁰⁴.

Nous avons vu que la transformation du sol comme facteur de production fondamentalement agricole au sol comme facteur de production fondamentalement urbain exacerbe l'importance de la planification urbaine, qui est décisive lorsqu'on se réfère à la configuration du droit de propriété foncière. Au chapitre suivant nous allons analyser l'expropriation du sol collectif, qui est le mécanisme prévu par la loi pour la mise en œuvre des plans d'usage du sol.

⁶⁰⁰ Jordi Hereu. Ancien maire de la ville de Barcelone. 2016 Imperial Springs International Forum: Inclusive, Sustainable and Resilient Cities in the Belt and Road Initiative. Conghua, Guangzhou, 29-30 mai 2016.

⁶⁰¹ Objectifs de développement durable (11ème), ONU. Voir <https://www.un.org/sustainabledevelopment/fr/cities/>. Consulté le 16 août 2018.

⁶⁰² Ged, F. et Shao Yong (2015) Urban historical landscapes in Shanghai: the challenging path from recognition to innovation and appropriation within an accelerated socio-economic context, dans Gipouloux, F. (ed.) China's Urban Century. *Edward Elgar Publishing*, UK., p.171.

⁶⁰³ Les "lilongs" shanghaiens se composent de ruelles étroites longées de maisons mitoyennes appelées "shikumen". Ils sont aussi Shanghaiens que les "hutongs" sont pékinois. Voir <https://fr.wikipedia.org/wiki/Lilong>. Consulté le 20 septembre 2018.

⁶⁰⁴ Ged, F. et Shao Yong (2015) *op.cit.*, p.179.

Chapitre 7

L'expropriation du sol collectif

Tout au long de ce travail nous avons traité du thème de l'expropriation, et en particulier, du mécanisme établi par la loi pour introduire le sol sur le marché urbain.

Depuis 2004, la Constitution considère la propriété comme un droit fondamental de l'individu, rapprochant ainsi la Chine de la position occidentale. C'est à partir de 2004 que la Constitution garantit pour la première fois l'inviolabilité des droits patrimoniaux. C'est aussi la première fois que le droit d'exproprier dont jouit l'Administration se voit légalement limité.

Pour illustrer la faiblesse de la protection de la propriété privée, il suffit de mentionner que jusqu'alors la Constitution et la loi sur l'administration du sol faisaient référence de façon erronée à la réquisition (*zhengyong*) comme mécanisme par l'État d'appropriation du sol de la collectivité. Selon la définition de la réquisition en droit français, celle-ci ne peut porter que sur l'usage des immeubles et en aucun cas sur leur propriété. A partir de la modification de la Constitution, la référence était faite à l'expropriation (*zhengshou*), même si, comme Bin Li l'explique, que le droit chinois se différencie du droit français pour lequel l'expropriation ne vise pas la propriété publique⁶⁰⁵.

De même, jusqu'à la réforme de la Constitution de 2004, une question polémique était de savoir si les droits d'usage du sol pouvaient faire l'objet d'une expropriation. La loi sur l'administration du sol ne mentionnait pas l'expropriation mais la "suppression" du droit. La loi sur le régime d'exploitation forfaitaire du sol rural prévoit que les titulaires d'un droit d'exploitation forfaitaire ont droit à une indemnisation en cas d'"occupation" des terres. L'incertitude juridique a été levée par l'article 121 de la loi sur les droits réels qui prévoit que les usufruitiers ont droit à une

⁶⁰⁵ Auby, J-M. *et al.* (2002) Droit administratif des biens. *Dalloz.*, p. 158 dans Bin Li, *op.cit.*, p.233.

indemnisation économique en cas d'expropriation ou réquisition de biens qui entraîne l'extinction de leurs droits d'usufruit⁶⁰⁶.

Comme nous l'avons vu, la protection du droit foncier du sol collectif est toujours le talon d'Achille du système de propriété car cette protection reste très éloignée des garanties données par le droit occidental. Au vu de cette faible protection, certains chercheurs considèrent que le droit foncier est en réalité un système de droits vides, en particulier en ce qui concerne les terrains collectifs⁶⁰⁷.

Le manque de protection peut être apprécié par trois constats : (i) la facilité avec laquelle l'Administration peut toujours enfreindre les droits de propriété des individus et que nous allons analyser à travers la question du but de l'intérêt public (*gonggong liyi*), (ii) l'insuffisance de l'indemnisation reçue par les expropriés (*gongzheng buchang*) et (iii) l'impossibilité des victimes de ce système à faire valoir leurs droits en justice contre les actes de l'administration (*zhengdang falü chengxu*).

Il a été estimé que 4 millions de paysans sont expropriés chaque année⁶⁰⁸. Selon d'autres études, le nombre de paysans qui ont perdu leurs terres au cours des 20 dernières années serait de 53 millions⁶⁰⁹. La superficie du sol collectif exproprié au cours des deux dernières décennies atteindrait plus de 14 millions d'hectares et les paysans recevraient en moyenne 6,9% de la valeur du marché du sol exproprié. Il a été estimé que la prime de cession des droits d'usage du sol par le gouvernement est en moyenne 18 fois plus élevée que les indemnités reçues par les paysans à cause de l'expropriation⁶¹⁰. A tout cela s'ajoute une défense trop faible de leurs droits, ce qui a provoqué des protestations massives pour faire valoir dans la rue ce qui n'a pas été possible en justice. Ainsi, 65% des protestations massives en Chine ont un lien avec

⁶⁰⁶ Bin Li, *op.cit.*, p.233.

⁶⁰⁷ He Weifang (2012) In the Name of Justice: Striving for the Rule of Law in China. *The Brookings Institution*. Washington., p.82.

⁶⁰⁸ Landesa (2012) "Summary of 2011, 17-Province Survey's Findings: Insecure Land Rights: The Single Greatest Challenge Facing China's Sustainable Development and Continued Stability." Landesa, Seattle, WA. <http://www.landesa.org/china-survey-6/>. Consulté le 15 mars 2015.

⁶⁰⁹ Xu, X. *et al.* (2013) Study on Adhering to and Improving the Basic Operation System for Rural Areas. *Development Research Center of the State Council*, Beijing.

⁶¹⁰ Liang, S.Y. (2014) Remaking China's Great Cities. *Routledge*. New York., p.7.

des expropriations⁶¹¹. Chaque année, 100.000 cas d'incidents de masse (impliquant plus de 100 personnes) sont recensés⁶¹². Dans certains cas, les expropriés arrivent à la limite du désespoir, et certains même se suicident. Nous nous souvenons tous du célèbre cas de la résidente de Chengdu Tang Fuzhe, qui s'immola pour protester contre la démolition forcée de son logement⁶¹³. Cela a poussé cinq professeurs de droit de l'Université de Pékin à écrire une lettre ouverte à l'Assemblée nationale populaire pour solliciter la révision de la réglementation relative aux démolitions, qui permettait aux gouvernements locaux d'appliquer des démolitions à volonté⁶¹⁴.

Malgré le nombre d'expropriations, la protection accordée au droit de propriété par les lois ainsi que les méthodes mises à disposition des paysans affectés pour défendre leurs droits contre les éventuelles attaques de l'administration ont connu un développement notable durant les trente dernières années. Les experts parlent d'un "éveil de conscience juridique" de l'individu⁶¹⁵ et de l'affaiblissement du principe selon lequel "le roi ne peut avoir tort" propre aux états absolutistes de l'Ancien Régime. Cela pourrait révéler l'évolution d'un système de droit en pleine construction, le passage d'un état régi par les hommes (*yiren zhiguo*) à un état régi par la loi (*yifa zhiguo*). En tout cas, il s'agit d'une évolution sans précédent dans l'histoire des relations entre le gouvernement chinois et l'individu.

Du fait de l'immense valeur intrinsèque de la terre et des imperfections d'un système toujours en évolution, le processus d'urbanisation a généré des conflits d'intérêts entre

⁶¹¹ Tomba, L. (2014) A New Chinese Land Reform? *The Asia Pacific Journal*. Vol. 12. Issue 2. January 2014., p.1.

⁶¹² Chinese Academy of Social Sciences (2013) Blue Book on CSR, 2013. Beijing: CASS.

⁶¹³ Wang Jingqiong (2009) China might rebuild demolition rule after suicide. *China Daily* 17 december 2009. http://www.chinadaily.com.cn/china/2009-12/17/content_9190497.htm. Consulté le 15 mars 2013.

⁶¹⁴ Cette pratique s'acheva en 2011, lorsque la nouvelle réglementation interdit aux promoteurs de forcer le déménagement des immeubles expropriés. Malheureusement, ces réglementations ne s'appliquent que pour les démolitions qui ont lieu sur le sol étatique. Règlement sur l'expropriation et l'indemnisation des immeubles dans le sol étatique, adopté par le Conseil des affaires d'État en 2011 (*guoyou tudi shang fangwu zhengshou yu buchang*). http://www.gov.cn/zwggk/2011-01/21/content_1790111.htm. Consulté le 8 mars 2015.

⁶¹⁵ Entretien du Professeur Jiang Ping dans *Caixin.com* : "Le cœur de l'état de droit est la protection des droits des citoyens" (*fazhi hexin shi baozhang renmin quanli*), 14 mars 2012. <http://video.caixin.com/2012-03-14/100367916.html>. Consulté le 10 septembre 2013.

tous les acteurs impliqués. Ce conflit, appelé "jeu" dans un euphémisme⁶¹⁶, compte quatre participants :

- (1) Le gouvernement central. Son rôle a changé au cours des années car il ne faut pas oublier que c'est lui qui a créé ce système. Après les 11ème et 12ème plans quinquennaux, le gouvernement a promulgué un grand nombre de normes de protection des droits des paysans afin de préserver l'"harmonie sociale"⁶¹⁷. Pour accomplir ces objectifs, il rencontre un dilemme, car il est nécessaire de déléguer une partie de ses pouvoirs aux gouvernements locaux, lesquels ont des intérêts parfois opposés.
- (2) Les gouvernements locaux. Leur intérêt est de développer l'économie locale et d'augmenter les revenus locaux⁶¹⁸. L'augmentation du nombre d'expropriations et le développement de l'urbanisation sont les méthodes les plus faciles pour atteindre cet objectif (70% des droits d'usage leur revient contre 30% au gouvernement central). Son rôle est double car face au gouvernement central, les gouvernements locaux tentent d'apparaître, avec chaque fois plus d'obstination, comme les garants des droits des paysans, lesquels sont d'ailleurs déjà conscients de leurs droits et de la valeur réelle du sol. Cependant, ils apparaissent face à ces derniers comme le principal auteur de la violation de leurs droits. Selon la loi sur l'administration du sol, le prix reçu pour les droits d'usage du sol doit être utilisé "spécifiquement pour développer le sol agricole"⁶¹⁹. Mais aucun contrôle n'est prévu pour l'exécution de cette obligation.
- (3) Les paysans. L'intérêt des paysans est de protéger leurs terres et de maximiser leur valeur économique. Dans la mesure où ce sont eux qui occupent les terres, ce sont eux les premiers qui souffrent des conséquences de toute action sur ces terres.

⁶¹⁶ Zhang Shuguang (2010) Jeu: la segmentation, implementation et protection des droits du sol (*boyi: diqian de xifen, shishi he baohu*) *Shehui kexue wenxian chubanshe*. Beijing.

⁶¹⁷ Mentionné pour la première fois en 2002 par le 16ème congrès du PCC.

⁶¹⁸ Depuis 2006, le gouvernement a supprimé entièrement l'impôt sur l'agriculture (*nongye shui*), également appelé *huangliang guoshui*. Une des propositions du rapport *China 2030* publié en février 2012 par la Banque Mondiale est l'instauration d'une taxe foncière afin d'éviter les expropriations comme moyen de financement des gouvernements locaux. Depuis 2012, il a été introduit expérimentalement un impôt sur la propriété à Shanghai et à Chongqing. En 2018, cet impôt n'a toujours pas été mis en place.

⁶¹⁹ Article 55 de la loi sur l'administration du sol.

- (4) Les promoteurs immobiliers. Ils obtiennent leurs droits d'exploitation sur les terrains expropriés. Pour eux, l'intérêt est d'obtenir le droit d'usage à un coût moindre. Dans beaucoup de cas, leur intervention se déroule conjointement avec le gouvernement local.

Le jeu est à chaque fois plus complexe. En effet, les paysans ont acquis une conscience juridique. Ils connaissent leurs droits et sont conscients du fait que dans beaucoup de cas, leurs terres font l'objet d'une expropriation dans l'intérêt du gouvernement local et du promoteur de service, plutôt que dans l'intérêt public⁶²⁰. En même temps, l'ambiguïté de la loi et l'absence d'homogénéité des indemnités ont poussé les paysans à développer des techniques de négociation qui dans les cas ont mené à la résistance extrême. Cela a donné lieu au phénomène des "maisons clou" (*dingzihu*) connues en occident. Dans certains cas comme dans celui de la photo ci-dessous, le gouvernement local s'est vu contraint de respecter la propriété pendant 14 ans, obligeant à réduire la largeur de la rue de quatre voies à deux. Ceci montra d'un côté le pouvoir de résistance de certains paysans, mais aussi la capacité de négociation individuelle. Par conséquent de nombreux auteurs demandent en conséquence la reconnaissance d'indemnités homogènes dans la procédure d'expropriation⁶²¹.

De même, il est fréquent de voir comment les paysans ajoutent des étages et des extensions à leur logement pour obtenir des indemnisations plus importantes. Ils sont conscients qu'ils pourront obtenir plus en "plantant" des maisons plutôt que des cultures⁶²². Ainsi, comme Sally Sargeson l'affirme, la réorganisation des relations de pouvoirs entre les différents acteurs au cours des deux dernières décennies ont rendu

⁶²⁰ Selon un entretien du 6 avril 2012 du juge Wang, la plupart des paysans ne montreraient pas de désaccord contre la décision d'expropriation mais contre l'indemnisation reçue (SH-ECUPL-10).

⁶²¹ Pendant l'entretien avec un fonctionnaire du Bureau du territoire et des ressources à Hangzhou, il déclare que la tolérance des maisons clou est injuste pour la plupart des gens car s'ils réussissent à avoir plus d'indemnisation, cela créera des conflits avec les autres. Entretien, 13 mai 2015 (HZ-MTR-1). Voir par exemple Gao Fuping (2007) Résumé de la discussion sur la libéralisation du sol rural (*nongcun tudi caichanhua lungang*). Xue'an: 2007 zhonghe lilunban.

⁶²² Wang Cailiang (2013) Rapport annuel sur les démolitions en Chine (*Zhongguo chaiqian niandu baogao*). Voir rapport dans le blog de l'auteur: http://blog.sina.com.cn/s/blog_49858b220102e6q1.html. Consulté le 4 mai 2014.

les villageois "qui perdent leurs terres" non seulement des "victimes" mais aussi des "méchants" et des "propriétaires aspirants"⁶²³.



Figure 16. Maison clou dans le district de Songjiang, Shanghai. Source : CCTV. 18 septembre 2017.

Néanmoins, les imperfections de ce système ont permis à l'État de créer de nouvelles villes ou de reconstruire des villes déjà existantes à une vitesse et un coût impensable si elles avaient été réalisées dans le respect du système de droit de propriété existant aujourd'hui. Le coût de l'urbanisation dans un cadre juridique faible peut être estimé en prenant en compte le nombre de paysans réduits à l'état dit des "trois sans" : sans terre, sans formation et sans sécurité sociale⁶²⁴. A cela, il faut ajouter la perte de la superficie arable que le marché spéculatif de la terre a provoquée⁶²⁵.

⁶²³ Sargeson, S. (2012) Villains, victims and aspiring proprietors: framing "land-losing villagers" in China's strategies of accumulation. *Journal of Contemporary China* 21(77), p.757-777.

⁶²⁴ Le nombre de "trois sans" a été estimé à 50 millions. He Bochuan, *La Crise Agraire en Chine*, Etudes Rurales, janvier-juin 2007.

⁶²⁵ Entre 1990 et 2005, la surface de terre arable disponible a diminué de plus de 6 millions d'hectares, ce qui représente 5% du total. Communiqué officiel du Ministère du territoire et des ressources, 2005.

7.1 L'intérêt public comme objectif: l'urbanisation comme synonyme de l'intérêt général

Bien qu'un nombre de textes juridiques comme la Constitution (article 10.3) ou la loi sur les droits réels (article 42) mentionnent la notion d'intérêt public (*gonggong liyi*), le terme a rarement été défini dans les textes juridiques, ce qui est souvent critiqué par des auteurs tels que Wang Liming⁶²⁶.

Sur ce point, comme c'est souvent le cas, il existe une contradiction entre les termes prévus par la Constitution et ceux prévus par les lois dites "inférieures". Dans le cas de l'expropriation, la Constitution (selon sa dernière rédaction de 2004) prévoit la possibilité de exproprier des droits patrimoniaux dans des cas d'"utilité publique" en accord avec la loi et à condition de dédommager les paysans (dans sa rédaction originale de 1982, la Constitution ne mentionnait pas cette obligation, ce qui rendait la procédure de réquisition illégale aux yeux des systèmes juridiques de l'Union Européenne). Néanmoins, cette justification d'utilité publique ne semble pas indispensable selon la loi sur l'utilisation du sol qui exige l'expropriation du sol collectif comme condition préalable à son introduction sur le marché urbain sans exiger pour autant invoquer l'intérêt public. Ainsi, l'article 43 de la loi sur l'utilisation du sol met en place le système "d'abord exproprier pour après utiliser" (*xianzheng houyong zhidu*)⁶²⁷ et l'article 63 de la même loi, interdit la cession du sol collectif en dehors de la collectivité, et établit le principe selon lequel: si la ville doit utiliser le sol collectif, il faudra d'abord exproprier la collectivité, pour pouvoir en faire une cession onéreuse par la suite.

En 2011, dans l'intention de restreindre l'interprétation extensive du terme, le gouvernement a émis une nouvelle réglementation afin de donner pour la première fois une énumération (non-exhaustive) de cas dans lesquels l'expropriation d'immeubles sur le sol étatique est considérée comme étant menée dans l'intérêt

⁶²⁶ Wang Liming (2008) La protection des biens des citoyens et la loi sur l'expropriation et la réquisition (*gongmin caichanquan baohu he zhengshou zhengyong fa*). *Guangming ribao*, 6 août 2008. Voir:

<http://www.npc.gov.cn/npc/oldarchives/zht/zgrdw/common/zw.jsp@label=wxzlk&id=370076&pdmc=1502.htm>. Consulté le 23 avril 2016.

⁶²⁷ Gao Fuping (2016) Le droit du sol (*tudi faxue*). *Gaodeng jiaoyu chubanshe*. Beijing., p.215.

public. En effet, la liste est *numerus apertus*, par conséquent, elle doit être considérée uniquement comme un guide pour mieux comprendre le principe de l'intérêt public. Il est intéressant de voir qu'elle inclut les cas de renouvellement des zones vétustes dirigés par le gouvernement conformément à la planification urbaine. Cependant, il est nécessaire de mettre l'accent sur le fait que cette liste s'applique aux seules dépendances domaniales étatiques et non aux dépendances foncières à caractère rural gérées par les autres collectivités territoriales⁶²⁸. En toute logique, il serait désirable que les principes applicables aux procédures d'expropriation urbaines soient étendus aux expropriations du sol collectif.

Il convient de souligner, cependant, que la protection du sol rural fait partie des politiques fondamentales du pays, et ainsi, depuis 2003, le gouvernement élabore un document annuel, appelé Document n°1 (*yihao wenjian*), dédié exclusivement à ce que l'on appelle les trois problèmes du monde rural (*sannong wenti*): agriculture, zones rurales, et paysans. Comme Bin Li l'affirme, l'expropriation du sol agricole fondamental (*jiben nongtian*), de terrains cultivés dont la surface est supérieure à 35 hectares, et d'autres dont la surface est supérieure à 70 hectares, disposent d'une protection renforcée car l'article 45 de la loi sur l'administration du sol dispose que l'autorisation relève du Conseil des affaires d'État⁶²⁹. Ceci fait supposer que l'expropriation de ces terrains en l'absence de justification liée à l'intérêt public pourrait être plus compliquée pour les gouvernements locaux.

Sinon, il n'existe pas de définition claire et précise de l'intérêt public dans les textes légaux, ce qui rend cette notion très ambiguë et permet une interprétation arbitraire par les gouvernements locaux. On pourrait dire que jusqu'à présent, la loi a évité soigneusement de définir la notion d'intérêt public. La justification d'une telle omission doit se trouver dans les besoins de l'urbanisation. Dans ce sens, l'alinéa 2 de l'article 58 de la loi sur l'utilisation du sol établit que le gouvernement pourra exproprier pour appliquer le plan d'urbanisation concernant le renouvellement des quartiers. C'est à dire que le plan d'urbanisme équivaut à l'intérêt public. De même,

⁶²⁸ Règlement sur l'expropriation et l'indemnisation des immeubles dans le sol étatique, adopté par le Conseil des affaires d'État en 2011 (*guoyou tudi shang fangwu zhengshou yu buchang*). http://www.gov.cn/zwggk/2011-01/21/content_1790111.htm. Consulté le 8 mars 2015.

⁶²⁹ Bin Li, *op.cit.*, p.243.

le règlement sur l'expropriation et l'indemnisation des immeubles dans le sol étatique établit que la démolition peut être autorisée pour la réalisation d'un plan d'urbanisme⁶³⁰.

Il faut noter que ces dispositions font uniquement référence au sol étatique nécessaire pour la rénovation des quartiers. C'est à dire qu'il n'inclura pas l'expropriation du sol collectif. Comme nous l'avons vu précédemment, l'intérêt public ne sera exigé par la loi qu'à travers les dispositions relatives à l'expropriation du sol collectif⁶³¹.

Les gouvernements locaux utilisent normalement les plans d'urbanisme pour justifier l'intérêt public bien que ces plans impliquent souvent des projets à but commercial. Comme nous l'avons vu au chapitre précédent, les plans d'urbanisme sont obligatoires depuis 1998. De même, la loi sur l'utilisation du sol prévoit que l'utilisation du sol doit être approuvée par le plan directeur d'urbanisme (PDU). C'est le PDU qui établit l'usage de la terre, les terrains dont la destination va changer, etc. Le PDU est approuvé par le gouvernement central (Ministère du territoire et des ressources). Ensuite, le PDU est développé au niveau local à travers le plan d'urbanisme de chaque niveau administratif inférieur. La loi établit un système de contrôle de la superficie de sol à utiliser pour la construction (*zhibiao*). Comme certains auteurs le soutiennent, l'intérêt public pourrait être atteint en limitant la superficie de sol collectif à exproprier à travers un système de quotas⁶³². Cependant, le système de quotas est un système général qui confère une surface du sol dont l'expropriation inclut une grande variété de projets d'urbanisation, et pas nécessairement réalisé dans un but d'intérêt public.

Les plans d'urbanisme des administrations locales ne peuvent en principe pas avoir plus de terres pour la construction que ce qui est prévu par le PDU. Toutefois, l'information dont le gouvernement dispose pour l'élaboration du PDU est fournie par

⁶³⁰ Règlement sur l'expropriation et l'indemnisation des immeubles dans le sol étatique, adopté par le Conseil des affaires d'État en 2011., *op.cit.*

⁶³¹ Gao Fuping (2016) *op.cit.*, p.216.

⁶³² Gao Fuping (2016) *ibid.*

les départements locaux du Ministère du territoire et des ressources⁶³³. Par conséquent, les plans se dessinent selon les désirs des gouvernements locaux (voir chapitre 6).

Cependant, le plus grand obstacle dans l'application du principe de l'intérêt public est l'absence d'un contrôle constitutionnel de la loi à travers une institution indépendante. Jusqu'à ce que cette condition soit satisfaite, la notion d'intérêt public aura uniquement une valeur symbolique sans véritable force, puisqu'elle est dépourvue de force contraignante⁶³⁴. Ainsi, certains chercheurs soulignent qu'au lieu de définir le concept d'intérêt public, la loi sur les droits réels devrait déterminer la procédure et la compétence applicable à l'expropriation, dont le respect doit être garanti par le juge⁶³⁵. Dans cet esprit, les réglementations de 2011 prévoient une procédure de contestation de la décision d'expropriation au cas où l'appréciation de la notion de l'intérêt public serait contestée, la décision d'expropriation pouvant alors faire l'objet d'un contrôle administratif ou juridictionnel⁶³⁶.

La difficulté dans la compréhension de la notion d'intérêt public est exacerbée en Chine, un pays en développement où l'urbanisation est encore essentielle à la croissance économique. Par comparaison, nous devons encore souligner que dans les États membre de l'Union Européenne, comme par exemple l'Espagne, la Constitution de 1978 déclare que la propriété a une fonction sociale, un concept d'abord développé par le célèbre juriste français Duguit⁶³⁷. Cette fonction sociale est réglementée par le législateur qui impose des restrictions sur l'exercice des droits de propriété. Dans le cas de l'urbanisation et du droit de propriété immobilier, le contenu des droits de la propriété est régulé par le législateur à travers les plans directeurs d'usage du sol, comme décrit au chapitre 6. Si une parcelle spécifique de terrain rural est intégrée dans le périmètre urbain, le contenu des droits de propriété est modifié dans une large mesure, mais habituellement cette réglementation du contenu du droit de propriété

⁶³³ Professeur Huang Li. Entretien, 14 janvier 2015 (SH-ECNU-2).

⁶³⁴ Bin Li (2011) La protection de la propriété en Chine. Tome I: 'Légitimité, légalité et effectivité'. *L'Harmattan*, 2011. Paris. p.239.

⁶³⁵ Wang Liming (2005) Amélioration des règles d'expropriation et de réquisition dans le projet de la loi sur les droits réels (*Wuquanfa caoan zhong zhengshou zhengyong zhidu de wanshan*). *Zhongguo faxue.*, p.60-61, dans Bin Li, *op.cit.* p. 242.

⁶³⁶ Article 14 dudit règlement.

⁶³⁷ Duguit L. (1912) Les transformations générales du droit privé depuis le Code Napoléon. *Felix Alcan*. Paris.

n'affecte pas la propriété du sol. Par conséquent, le propriétaire pourrait voir l'exercice de ses droits de propriété restreints par le législateur mais il continue habituellement de jouir de son droit *nouveau*. D'ailleurs, la Constitution espagnole impose au législateur de respecter le contenu essentiel des droits de propriété (article 53.1). En Espagne, la *causa expropriandi* doit être précisée et déterminée par la loi, et déclarée à travers la déclaration de l'intérêt public⁶³⁸. Ceci constitue une distinction fine avec la procédure de prise de terrain en Chine.

En Chine, l'existence d'un plan d'usage du sol ou d'un plan général urbain modifiant l'utilisation d'une parcelle donnée du sol rural a été considérée comme constituant un cas d'intérêt public justifiant l'expropriation quelque soit son usage final (e.g. industriel, commercial, résidentiel). En effet, le Conseil des affaires d'État va même jusqu'à prévoir comme justification de l'expropriation le plan d'usage du sol, et non l'intérêt public⁶³⁹. Mais il est important de savoir que les promoteurs immobiliers participent à la rédaction du plan d'urbanisme rédigé par les gouvernements locaux. Ce qui a pour effet de supprimer tout contrôle législatif et judiciaire de la procédure. Aux termes du règlement, les promoteurs immobiliers doivent seulement obtenir un permis de démolition, délivré par les gouvernements locaux, pour pouvoir procéder à l'exécution du projet de démolition, et de son renouvellement⁶⁴⁰.

Une évolution importante en la matière est apportée par la loi sur la planification urbaine et rurale de 2007⁶⁴¹. Cette loi exige la participation des populations concernées dans l'élaboration et l'approbation des plans d'urbanisme. Le projet du plan d'urbanisme tant urbain que rural doit obtenir l'accord des assemblées populaires locales (habitants locaux ou comité de villageois)⁶⁴². Comme certains auteurs l'affirment, la participation citoyenne dans la création du plan d'urbanisme urbain et rural confère de façon certaine une protection majeure du droit de la propriété de la

⁶³⁸ Articles 1 et 9 de la loi sur l'expropriation forcée du 16 décembre 1954.

⁶³⁹ Il faut noter que le règlement du Conseil des affaires d'État sur la gestion de la démolition des immeubles dans le sol étatique, du 13 juin 2001 (*chengshi fangwu chaqian guanli tiaoli*), qui prévoyait une telle équivalence a été abrogé par le règlement de 2011.

⁶⁴⁰ Bin Li, *op.cit.* p. 244.

⁶⁴¹ Loi du 28 octobre 2007 sur la planification urbaine et rurale (*chengxiang guihaufa*).

⁶⁴² Article 22 et 26 de la loi sur la planification urbaine et rurale de 2007.

collectivité⁶⁴³. Néanmoins, comme nous l'avons constaté dans le cas du lac de Lixiang, les populations concernées sont souvent ignorées dans tout le processus de la planification urbaine.

L'abus du recours aux plans d'usage du sol et plans d'urbanisme pour justifier et remplacer la déclaration d'intérêt public n'est pas un cas isolé limité à la Chine. Il a aussi été dénoncé par les auteurs comme ayant trop souvent eu lieu dans d'autres systèmes juridiques de l'Union Européenne comme par exemple dans le système de droit de la propriété espagnole⁶⁴⁴. Cependant, l'existence d'un contrôle juridictionnel sur les décisions administratives le rend moins controversé. Dans la procédure d'expropriation française, dans la plupart des cas la définition et le contenu de la notion d'intérêt public reviennent au juge. De plus, pour justifier le recours à l'expropriation, le droit français prévoit, en dehors de certains rares cas prévus par la loi, que c'est à la jurisprudence de définir au cas par cas l'utilité publique⁶⁴⁵.

Ceci est la direction adoptée par le Conseil d'État français et la théorie du bilan qui laisse au juge le rôle essentiel dans l'appréciation de l'intérêt public⁶⁴⁶. Ainsi, il revient à l'administration, sous le contrôle du juge administratif, de définir la notion d'utilité publique. En effet, initialement l'utilité publique était strictement contrôlée par le législateur. Progressivement, une plus grande marge d'appréciation a été reconnue aux tribunaux pour vérifier le bien-fondé de cette utilité publique. Depuis 1971, la jurisprudence française adopte la méthode dite "bilan coûts-avantages", qui permet au juge de s'immiscer profondément dans le pouvoir d'appréciation de l'exécutif : une expropriation ne sera considérée comme d'utilité publique que si les avantages supputés sont supérieurs aux coûts qui en sont attendus⁶⁴⁷. Dans ce sens, il faut constater que le juge pourra déterminer l'absence d'utilité publique quand il y a

⁶⁴³ Bin Li, *op.cit.*, p.248.

⁶⁴⁴ García de Enterría, E. *et al.* (1977) *Curso de Derecho Administrativo II. Civitas*. Madrid., p. 235-236.

⁶⁴⁵ Décret n°77-392 et n°77-393 du 28 mars 1977 portant codification des textes législatifs concernant l'expropriation pour cause d'utilité publique. *JORF*. 14 avril 1977.

⁶⁴⁶ Conseil d'État. Assemblée du 28 mai 1971, *Ministre de l'équipement et du logement c. Féd. de défense des personnes concernées par le projet actuellement dénommé Ville nouvelle-est* (CE, 28 mai 1971, Rec. CE. 1971. 109, concl. Braibant).

⁶⁴⁷ Boden, D. (2012) *Le droit français de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Cours donné le 5 novembre 2012 à la Faculté de droit de l'Université des sciences politiques et de droit de l'Est de la Chine.*

par exemple un détournement de pouvoir, ou une absence de nécessité de l'opération. Le détournement de pouvoir est caractérisé par exemple lorsque le but recherché est principalement financier, lorsque l'objet principal est de favoriser des propriétés privées, lorsque l'objet principal est de nuire à des intérêts privés. Par rapport à l'absence de nécessité de l'opération le juge vérifie qu'il n'existe pas de solutions alternatives à l'expropriation permettant de réaliser l'opération projetée dans des "conditions équivalentes"⁶⁴⁸.

Il faut noter aussi, que les États membres de l'UE ont ratifié la Convention européenne des droits de l'homme et son premier protocole additionnel⁶⁴⁹. Aux termes de l'article 1^{er} du Protocole n°1 que *toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international*. Par conséquent, la Cour européenne est désormais garante des droits de propriété des citoyens résidents dans l'UE. En particulier, la Cour européenne des droits de l'homme a condamné la France à plusieurs reprises pour des violations en matière d'expropriations pour cause d'utilité publique⁶⁵⁰.

Comme Michel Prouzet l'affirme, en Chine le débat classique qui oppose traditionnellement la notion de propriété privée à celle d'utilité publique a plutôt poussé les gouvernants à estimer que la propriété publique était, par essence même, respectueuse de l'utilité publique. C'est ainsi que le personnel politique au pouvoir, *veille toujours, malgré des réformes d'envergure intervenues postérieurement à leur disparition, à contenir le concept de propriété, comme les procédures de reconnaissance qui l'accompagnent, en deçà de limites bien précises, de façon à gêner le moins possible les prérogatives en matière d'urbanisme opérationnel reconnues aux autorités publiques ou à leurs services gérés en régie ou en concessions*⁶⁵¹.

⁶⁴⁸ Conseil d'État. Époux Thony et Époux Hartmann-Six du 20 novembre 1974 (CE 20 nov. 1974, Rec. CE, 1974, tables, p.1009).

⁶⁴⁹ La France a ratifié ladite Convention le 3 mai 1974.

⁶⁵⁰ Voir par exemple CEDH 21 février 1997, *Guillemin c. France*; CEDH 22 avril 2002, *Lallement c. France*; CEDH 24 avril 2003, *Yvon c. France*.

⁶⁵¹ Prouzet, M. *et al.* (2014) Le concept d'utilité publique en République populaire de Chine. *La revue foncière*, n°2., nov-dec.2014.

En effet, il y a aussi des auteurs qui soutiennent que l'intérêt public est l'intérêt de la société dans son ensemble ou du peuple tout entier représenté par l'État⁶⁵². Dans ce sens, et en relation au cas du lac de Lixiang que nous avons analysé aux chapitres 3 et 4, on pourrait faire valoir que l'intérêt public (l'intérêt de la société dans son ensemble) pour l'urbanisation est si grand actuellement en Chine que la collectivité locale devrait être expropriée puisque l'exercice de ses droits de propriété doit être entièrement limitée. Dans ce sens, il va de soi qu'attirer l'investissement dans le district du lac est sans aucun doute dans l'intérêt de l'économie locale. Chongqing a débuté son urbanisation il y a juste quelques années. Pour le gouvernement local, attirer l'investissement afin de développer une zone touristique située à une heure à peine du centre métropolitain représente un succès économique. En conséquence, le sol collectif devrait être exproprié pour réaliser l'intérêt public qui bénéficierait à la *plupart des membres de la communauté*⁶⁵³. Pourtant, comme d'autres auteurs l'affirment, il ne faut pas confondre l'intérêt public avec l'intérêt étatique. Ainsi, les expropriations réalisées par l'État pour l'application des projets commerciaux ne devraient pas être considérées comme relevant de l'intérêt public, ce qui est le cas du complexe touristique du lac de Lixiang⁶⁵⁴. Surtout, il faut noter que dans le projet du lac de Lixiang la population qui est principalement concernée est complètement exclue du processus d'urbanisation.

Certains systèmes juridiques de l'Union Européenne tels que le système espagnol, ont considéré utiliser le mécanisme de l'expropriation de *tous les terrains nécessaires pour l'expansion des populations, pour l'offrir, une fois urbanisés, à qui désirait l'édifier*⁶⁵⁵. Néanmoins, le législateur a estimé que cette formule n'était pas viable, puisqu'elle nécessitait des fonds extraordinairement élevés, et causeraient des pertes à

⁶⁵² Chen Xiaochun (2005) Construire un gouvernement de service orienté vers l'intérêt public (*jianshe yi gonggong liyi wei daoxiang de fuwuxing zhengfu*). *Guangming ribao*, 13 avril 2005.

⁶⁵³ Dans ce sens, en France, le Conseil d'État a admis la légalité d'une déclaration d'utilité publique procurant un "avantage direct et certain" à des entreprises privées, s'il est conforme à l'intérêt général de satisfaire à la fois aux besoins de la circulation publique et aux exigences du développement d'un ensemble industriel qui joue un rôle important dans l'économie régionale. Boden, D. (2012) *op.cit.*

⁶⁵⁴ Zhou, F. (2007) La position et la responsabilité du gouvernement dans la démolition des immeubles dans des zones urbaines (*chaiqian zhong zhengfu de falü dingwei yu zhize*). *Fazhi yu shehui*, 2007, n°7, p.412-413 dans Bin Li, *op.cit.*, p.241.

⁶⁵⁵ Exposición de Motivos, Ley del Suelo. Texto inicial de 12 de mayo de 1956, dans García de Enterría, E. et Fernández, T-R. (1994) *Curso de Derecho Administrativo II. Civitas*. Madrid., p.340.

la propriété et aux initiatives privées⁶⁵⁶. En tout cas, l'idée de la formule était qu'elle bénéficie à l'ensemble de la population et non pas seulement à une partie.

En Chine, les dirigeants chinois ont toujours mis en avant l'intérêt public en développant des actions visant le bien commun et en dénonçant tout ce qui aurait favorisé l'intérêt privé⁶⁵⁷. Sur cette idée, Gabbiani a montré que déjà pendant les réformes à Pékin dans la période Xinzheng, le gouvernement a développé un discours pour justifier les mesures à travers la notion de l'intérêt de la communauté ou le bien public (*gongyi*)⁶⁵⁸. Néanmoins, nous devons insister sur le fait que l'intérêt public n'est pas équivalent à l'intérêt étatique, qui a été souvent le plus bénéficié du processus d'urbanisation.

Comme Prouzet se le demande, dans un pays où le gouvernement voue un véritable culte à la science, il serait convenable qu'il fasse appel à celle-ci pour préciser le concept d'utilité publique dans les opérations d'expropriation⁶⁵⁹. Et cela d'autant plus qu'il procède du législatif, de l'exécutif et du pouvoir judiciaire.

Selon notre opinion et comme conclusion, le cadre juridique chinois devrait inclure une position intermédiaire entre la propriété privée et l'expropriation pour gérer la fonction sociale de la propriété à des degrés différents, selon laquelle le propriétaire pourrait exercer le droit de propriété de manière totale ou restreinte, avant de recourir au mécanisme extrême de l'expropriation.

7.2 De l'absence d'indemnisation à une indemnisation insuffisante

Jusqu'à la révision constitutionnelle de 2004, la Constitution ne contenait aucune prévision d'indemnisation en cas d'expropriation (la norme ne mentionnait pas non plus le terme d'expropriation mais celui de réquisition, comme nous l'avons rappelé

⁶⁵⁶ García de Enterría, E. et Fernández, T-R. (1994), *op.cit.*, p.341.

⁶⁵⁷ Pairault, T. (2008) Petite introduction à l'économie de la Chine. *Éditions des archives contemporaines.*, p.6-7.

⁶⁵⁸ Gabbiani, L. (ed.) (2016) Urban Life in China, 15th-20th Centuries: Communities, Institutions, Representations. *EFEO. Études Thématiques*, n°27. Paris., p.245.

⁶⁵⁹ Prouzet, M. *et al.* (2014) Le concept d'utilité publique en République populaire de Chine. *La revue foncière*, n°2, nov-déc.2014.

plus haut). Après la réforme de 2004, la Constitution prévoit l'obligation pour l'État de conférer une indemnisation en cas d'expropriation⁶⁶⁰. Cependant, la norme continue de ne pas faire mention de la nécessité que cette indemnisation soit équitable. Cela implique une grande différence avec la tradition juridique en droit continental, laquelle s'enracine dans le droit romain. Ainsi, le *code justinien* mentionnait déjà la nécessité d'un *justum pretium* ou juste prix⁶⁶¹. En conséquence, les disputes autour des indemnisations insuffisantes représentent la majeure partie des conflits engendrés par les procédures d'expropriation en Chine⁶⁶². Une étude de 2010 indique que 60% des paysans ne sont pas satisfaits des indemnités reçues⁶⁶³. Cette insatisfaction se reflète dans la plupart des litiges en matière d'expropriation, l'augmentation du nombre de pétitions et de manifestations populaires contre la corruption dans le domaine immobilier⁶⁶⁴.

La loi sur l'administration du sol prévoit dans son article 47 que l'indemnisation doit être évaluée en fonction de la productivité du sol avant l'expropriation. L'indemnité est plafonnée à 30 fois la valeur moyenne de production agricole annuelle du sol. Ainsi, l'indemnisation est calculée en fonction de l'usage originel du sol, sans tenir compte de la valeur marchande du sol adjacent, qui peut déjà faire partie du périmètre urbain. Ceci suppose une différence importante avec le critère adopté par les législations des états de l'Union Européenne. La limite de "trente fois la valeur originelle" imposée par la loi permettait d'évaluer le montant de l'indemnisation sans devoir suivre la valeur du marché et le résultat fut que les paysans recevaient seulement, en moyenne, 6,9% de la valeur marchande du terrain exproprié⁶⁶⁵. Souvent cette règle revient à une indemnisation inférieure à 100 yuans par mètre carré⁶⁶⁶. Il n'est donc pas rare que de tous les incidents de masse provoqués par des

⁶⁶⁰ Article 10 de la Constitution.

⁶⁶¹ Villar Palasí, J. L. (1964) La traslación del "justum pretium" a la esfera de la expropiación forzosa. *RAP n° 43*, p.162.

⁶⁶² Thireau, I. et Hua Linshan (2007) D'une illégitimité à l'autre dans la Chine rurale contemporaine, Introduction. *Études rurales*, n° 179, 2007, p. 9.

⁶⁶³ Landesa, *China's Farmers Benefiting From Land Tenure Reform*, 2011.

⁶⁶⁴ Les pétitions liées aux problèmes de l'expropriation ont atteint 60% du total en 2006 (*Pan Jiawei*, 2009).

⁶⁶⁵ Tomba, L. (2014), *op.cit.*, p.1

⁶⁶⁶ Yang Wanli et Zhao Xu (2013) Nail Houses prove a snag to urbanisation process. *China Daily*, 14 octobre 2013.

expropriations, les plaintes portent d'abord sur des privations des bénéfices de l'urbanisation et des dédommagements dérisoires⁶⁶⁷.

La législation espagnole impose d'accorder une indemnité équivalente à la *valeur de substitution* du bien exproprié, *sans que cela enrichisse le propriétaire, l'expropriation ne produit pas, cependant, de réduction de son patrimoine*⁶⁶⁸. De même la jurisprudence espagnole indique que l'expropriation ne doit pas enrichir l'entité expropriatrice⁶⁶⁹. La valeur de substitution doit être suffisante pour acquérir un autre bien analogue à celui que l'expropriation prive⁶⁷⁰. C'est à dire que la valeur de substitution à laquelle se réfère la jurisprudence espagnole est la valeur du marché d'un bien analogue. La loi de l'expropriation forcée espagnole mentionne la valeur de vente de terrains similaires dans la même commune.

Pour pouvoir appliquer une règle similaire en Chine, il faudrait s'interroger sur la date à laquelle est considéré le prix du marché des terrains analogues: une date antérieure à la dite expropriation, ou une date immédiatement postérieure, lorsque le terrain est considéré comme étatique ou urbain, c'est à dire à un moment où la valeur du terrain est bien supérieure. En ce sens, la jurisprudence espagnole qui, comme le système français, dispose d'une grande liberté pour déterminer le montant de l'indemnisation, a pris en compte pour l'estimation de la valeur des terrains ruraux, sa proximité avec les zones d'expansion urbaines, *lesquelles sont susceptibles de déterminer une valeur de vente bien supérieure à celle que donnerait sa productivité agricole moyenne*⁶⁷¹. Cependant, auparavant, la loi limitait cette possibilité, en déclarant qu'établir des expectatives urbaines ne doit pas être pris en compte dans le calcul de l'indemnisation⁶⁷². Le critère légal a été critiqué par de nombreux auteurs⁶⁷³ et la nouvelle loi sur le sol de 2008 reprend ce critère plus raisonnable pour les terrains avec des perspectives urbanistiques futures, établissant que la valeur du sol rural pourra être corrigée à la hausse jusqu'à un maximum du double en fonction de

⁶⁶⁷ Banque Mondiale et DRC (2014) *op.cit.*, p.282.

⁶⁶⁸ Tribunal Supremo. Arrêt judiciaire du 18 décembre 1973.

⁶⁶⁹ Tribunal Supremo. Arrêt judiciaire du 21 novembre 1955.

⁶⁷⁰ Tribunal Supremo. Arrêt judiciaire du 29 octobre 1973.

⁶⁷¹ Tribunal Supremo. Arrêt judiciaire du 17 décembre 1975 dans García de Enterría, E. et Fernández, T-R. (1994) *Curso de Derecho Administrativo II. Civitas*. Madrid., p.306.

⁶⁷² Article 49 de la loi sur le sol de 1956.

⁶⁷³ Voir par exemple García de Enterría, E. et Fernández, T-R. (1994), *op.cit.*, p.307.

facteurs objectifs de localisation, ainsi que de son accessibilité à des concentrations de population⁶⁷⁴.

D'autre part, la loi foncière espagnole de 1956 considérait nulles les expropriations par lesquelles l'administration obtenait au préalable la propriété des terrains faisant l'objet du plan d'usage du sol valorisés en termes objectifs, c'est à dire, à des prix qui n'incluent pas de facteurs spéculatifs, tels que l'urbanisation ultérieure⁶⁷⁵. Il faut noter que si ce critère était appliqué en Chine, cela supposerait la nullité de toutes les expropriations du sol collectif réalisées, puisque aucune de ces expropriations n'a pris en compte l'urbanisation ultérieure pour le calcul de l'indemnisation.

Enfin, la législation espagnole inclut également dans l'indemnisation une partie additionnelle appelée le "prix affectif", c'est à dire, la valeur sentimentale que le titulaire du droit peut avoir pour le bien objet de l'expropriation⁶⁷⁶. Ceci constitue une autre différence avec le critère objectif de la valorisation établie par la loi chinoise sur l'administration du sol. Il faut prendre en compte le fait qu'à la suite de l'expropriation, les paysans perdent leur logement mais également leur moyen de vie (s'ils s'étaient consacrés à l'agriculture), qui signifie dans beaucoup de cas une perte de dignité, et qui mène souvent à une *contrariété psychologique et au sentiment de désarroi*⁶⁷⁷.

Un des problèmes les plus importants de l'indemnisation de l'expropriation du sol collectif est le fait que l'article 47 délègue aux gouvernements locaux le pouvoir d'édicter les règles de l'indemnisation. En particulier, la loi prévoit que les critères à prendre en compte dans le calcul du montant de l'indemnité sont les suivants: la perte économique entraînée par l'interruption de la production agricole, le coût financier de la réinstallation des paysans, l'indemnité pour la destruction des cultures sur les terrains cultivés, ainsi que pour la démolition des habitations⁶⁷⁸.

⁶⁷⁴ Article 23.1. del texto refundido de la ley del suelo de 2008.

⁶⁷⁵ García de Enterría, E. et Fernández, T-R. (1994), *op.cit.*, p.342.

⁶⁷⁶ L'article 47 de la loi sur l'expropriation forcée chiffre le prix affectif à 5% du total des indemnités.

⁶⁷⁷ Feuchtwang, S. (2014) Chongqing in Comparison With Other Cities. *UrbaChina 4rd International Conference*. Chongqing, 27-30 mai 2014.

⁶⁷⁸ Article 47.2 de la loi sur l'administration du sol.

Les provinces de Zhejiang et Guangdong établirent une méthode d'indemnisation de grand intérêt selon lequel le gouvernement local restitua une certaine partie des terres réquisitionnées, (normalement 10%) à la collectivité au titre de son indemnisation globale. Cette terre restituée a reçu différentes dénominations officielles, telle que la réserve de sol à promouvoir (*ziliu fazhan yongdi*) ou réaménagement propre (*zixing gaizao*). Ces politiques locales ont attiré beaucoup d'attention de nombreux chercheurs en particulier au regard du réaménagement de certains villages urbains dans la ville de Guangzhou, tel que le célèbre Liede⁶⁷⁹. L'expérience est intéressante car elle permet la transformation des collectivités en sociétés collectives de gestion foncière. Dans le cas de Liede, chaque foyer du village s'est vu attribuer plusieurs appartements (normalement trois, chaque appartement ayant une superficie de 80m²). La société par actions gère un hôtel, un complexe commercial, des immeubles de bureaux, et une école. Les villageois ont donc deux sources de revenus: d'un côté ceux provenant de la location des appartements attribués, et d'un autre côté ceux provenant de dividendes distribués par la société foncière.

Le succès de ces politiques locales a attiré notre attention sur un autre village urbain à Guangzhou, qui a presque recouru à la même pratique en 2013: Yangji. Nous avons visité le village à deux occasions au cours de cette année là, réalisant des entretiens avec les villageois et des fonctionnaires locaux afin de mieux comprendre le projet. La leçon la plus importante est que les collectivités peuvent connaître un grand succès en promouvant par eux-mêmes leur terrain, ce qui est important parce que cela contredit l'argument souvent entendu que l'on ne doit pas reconnaître aux villageois le droit de vendre ou d'urbaniser leur terrain en raison de leur manque de compétence⁶⁸⁰.

⁶⁷⁹ Pour plus d'informations voir par exemple Unger, J. et Chung, H. ((2013) Le modèle d'urbanisation du Guangdong. *Perspectives Chinoises* 2013/3., p.35-44; George C.S. Lin (2015) The Redevelopment of China's Construction Land: Practising Land Property Rights in Cities through Renewals. *The China Quarterly*, 224, December 2015., p.865-887; Hyun Bang Shin (2014) Urban spatial restructuring, event-led development and scalar politics. *Urban studies* 2014, Vol.51(14)., p.2961-2978; Ling Hin Li (2014) Redevelopment of urban village in China: A step towards an effective urban policy? A case study of Liede village in Guangzhou. *Habitat International* n°43 (2014)., p.299-308; Tan Xiaohong (2012) Analyse du système de participation des villageois dans le réaménagement des villages urbains (*chengzhongcun gaizao cunmin canyu jizhi fenxi*) *Tropical Geography*, vol.32, n°6., p.618-625. Finalement, Siu Wai Wong (2015), *op.cit.*, p.888-907.

⁶⁸⁰ Les fruits de notre recherche sur le terrain ont été exposés dans la journée d'études intitulée *Sociétés et dynamiques urbaines* organisée par le Centre d'études et des recherches sur l'Extrême-Orient de l'Université de Bordeaux Montaigne le 6 novembre 2015.



Figure 17. Salle de lignage devant les nouveaux développements immobiliers. Village urbain de Yangji. Canton. Photo prise par l'auteur.

De même, la faculté des gouvernements de moduler et améliorer les indemnités obtenues par les villageois en cas d'expropriation a donné lieu à d'autres expériences locales qui pourraient être intéressantes face à une éventuelle modification de la loi. Ainsi, déjà depuis les années 1980, différentes régions, notamment Canton, Jiangsu, Shanghai, et Zhejiang, ont mis en place des formules d'indemnisation qui, dans certains cas, ont non seulement réussi à satisfaire entièrement les villageois expropriés mais leur ont également permis de gérer leur droits sur le sol avec succès. Ainsi, la possibilité d'obtenir un permis de résidence (*hukou*) urbain fut utilisée, condition qui était appréciée puisqu'elle permettait de bénéficier de certains services publics, tels que la sécurité sociale, la retraite minimale, ou l'éducation pour les enfants. Comme Siu Waiwong l'explique, l'intérêt du *hukou* urbain a diminué avec le temps, au fur et à mesure que les indemnités économiques pour expropriation se sont améliorées, au point que les villageois préféraient une éventuelle expropriation. Ainsi, le gouvernement qui recourrait à la vente aux enchères publiques de *hukou* urbains dont

le prix pouvait atteindre jusque 20.000 yuans (dans les années 90) a dû offrir de l'argent pour que l'on accepte cette offre⁶⁸¹.

Les différences entre les indemnités obtenues entre villageois ont poussé de nombreux auteurs et le gouvernement central à mettre en avant le principe "même sol, même prix" (*tongdi tongjia yuanze*) depuis 2005. En effet, en 2005 le Ministère du territoire et des ressources a déclaré que, lorsqu'il s'agit de déterminer l'indemnisation pour expropriation, il faut respecter le principe "même sol, même prix". Il n'est pas possible d'accorder des indemnités différentes du fait de valorisations différentes⁶⁸². Ces dispositions sont nées en raison des différentes indemnisations accordées en raison du pouvoir de négociation de quelques individus. Il faut noter que dans certains cas, la persévérance des paysans a porté ses fruits. Une résidente de la province de l'Anhui obtint une augmentation de 238% du montant initial de son indemnité, après trois ans et douze voyages à Pékin⁶⁸³. Une variation du principe "même sol, même prix" est celle du principe "même sol, même droits" (*tongdi tongquan*), qui fait référence à l'accord des mêmes droits (celui de la cession inclus) au sol collectif pour la construction qui se trouve dans la périphérie des villes, à côté du sol étatique déjà urbanisé⁶⁸⁴.

Il faut souligner que le droit de propriété sur du sol collectif est exercé par la collectivité, c'est à dire, les villages au nom de leur membres. Les villageois ont souvent une position très faible et n'ont aucune influence sur la négociation des indemnités avec les gouvernements locaux⁶⁸⁵. Toutefois chaque procédure de réquisition est complexe, car les critères d'indemnisations sont laissés à la discrétion du bureau local. L'étude sur le sol élaborée par l'équipe de Stephan Feuchtwang au

⁶⁸¹ Siu Wai Wong (2015) Land Requisitions and State-Village Power Restructuring in Southern China. *The China Quarterly*, 224, December 2015, p.890-891.

⁶⁸² Ministère du territoire et des ressources (2005) Avis sur les directions compréhensives de valorisation des terrains expropriés (provisoire) (*Zhengdi qupian zonghe dijia cesuan zhidao yijian (zanxing)*). Juillet 2005.

⁶⁸³ Yang Wanli et Zhao Xu (2013) Nail Houses prove a snag to urbanisation process. *China Daily*, 14 october 2013.

⁶⁸⁴ Voir par exemple Gao Fuping (2011) Manuel sur la loi sur les droits réels (*wuquanfa jiangyi*). *Falü chubanshe*. Beijing; Liu Hong (2004) Améliorer le système d'indemnisation des paysans dépourvus de sol (*wanshan shidi nongmin de buchang jizhi*). *Jiangsu nongcun jingji*, 2004, n°12.

⁶⁸⁵ Ho, P. (2005) Institutions in Transition: Land Ownership, Property Rights, and Social Conflict in China. *Oxford university Press*, p.45.

cours du projet UrbaChina, illustre les problèmes survenus en raison des différentes indemnisations obtenues par différents voisins d'un même village, ce qui fit naître la suspicion et l'envie entre les foyers. Ceci et la dispersion des foyers conduisit à l'érosion ou la destruction des anciennes solidarités, et par conséquent, des identités rurales⁶⁸⁶. L'étude réalisée par Feuchtwang révèle le fait que dans certains cas les paysans obtiennent des indemnisations considérables, qu'ils dilapident au jeu, en alcool et drogue⁶⁸⁷. Il faut noter que les indemnisations de cette classe peuvent être obtenues uniquement par les procédures d'expropriation qui ont lieu dans les villages urbains ou dans la périphérie des grandes villes de l'est du pays. Mais ce qui est plus fréquent dans les zones rurales de l'intérieur, comme nous l'avons vu dans le cas du lac de Lixiang, c'est que les jeunes soient obligés de migrer vers les villes, puisque non seulement ils ne peuvent pas bénéficier d'une retraite mais aussi le promoteur ne propose pas de postes de travail qui compenserait la perte du mode de subsistance garanti par la culture de la terre.

Depuis le 16ème Congrès du PCC en 2002, le Parti a commencé à mettre l'accent sur la nécessité d'améliorer l'indemnité reçue par les paysans expropriés. Avec la promulgation de la loi sur les droits réels de 2007, la situation des paysans s'est améliorée. Cette disposition prévoit que les habitants expropriés doivent être assurés de leur condition de logement, comme condition complémentaire à l'indemnisation⁶⁸⁸. En effet, l'article 42.2 de la loi sur les droits réels prévoit que le montant de l'indemnité doit inclure la compensation de l'usage du sol, les frais de réinstallation des paysans, la compensation de la construction et les cultures sur les terrains expropriés, ainsi que la cotisation à la sécurité sociale, et enfin "l'obligation des gouvernements locaux d'assurer la condition de vie des paysans"⁶⁸⁹.

Toutefois, ces mesures évitent le problème principal de l'indemnisation: la non-reconnaissance de la *perspective urbanistique* des terrains réquisitionnés, que les autres systèmes juridiques de droit continental ont adopté. De nombreux auteurs

⁶⁸⁶ Feuchtwang, S. *et al.* (2014) Urbachina WP5 'Urban development, traditions and modern lifestyles' *Long briefing for the European Union.*, p.6.

⁶⁸⁷ Feuchtwang, S. *et al.* (2014) *op.cit.*, p.7.

⁶⁸⁸ Article 42.3 de la loi sur les droits réels.

⁶⁸⁹ Article 42.2 de la loi sur les droits réels.

chinois critiquent depuis longtemps le système d'indemnisation en fonction de la valeur des récoltes⁶⁹⁰.

Les travaux de réforme de la loi sur l'administration du sol ont débuté en 2009. En décembre 2012, le projet de révision de la loi met l'accent sur la nécessité de réformer le système d'indemnisation des paysans expropriés, réclamant l'élimination de la base de calcul selon l'usage originel du sol exproprié et augmentant le montant de la cotisation à la sécurité sociale⁶⁹¹. Par contre, le projet de réforme publié en 2017 ne contient pas de telles modifications comme nous allons le voir.

Il faut souligner que l'indemnisation inclut un subside de compensation pour subsistance du paysan. La formule de calcul de ce subside a été critiquée, puisqu'elle était établie sur une quantité fixée en fonction de la superficie du sol exproprié. Les sommes sont faibles puisque la superficie du sol possédée par chaque famille est réduite. Certains gouvernements locaux ont établi un subside minimum. Par exemple, à Chongqing, les subsides sont de 28,000 yuan, quelque soit la situation. Dans la municipalité de Beijing, un paysan est autorisé à percevoir 48 à 60 mois du salaire minimum pratiqué dans la municipalité à la suite de la dépossession de sa ferme⁶⁹².

L'indemnisation pour l'acquisition de terrain est payée le Bureau de l'administration du sol, qui est une branche du Ministère du territoire et des ressources au niveau de la ville. Une autre source de plaintes est que le bureau ne verse pas l'indemnisation directement aux foyers affectés mais à la collectivité rurale, propriétaire légal du sol. Ces organisations prennent leur part avant de reverser aux foyers déplacés⁶⁹³. De

⁶⁹⁰ Gu Zhongyuan et Jun Ting (2018) Comment faire face au problème de garantir un moyen de subsistance aux paysans dépourvus de leurs terres (*zhongguo shidi nongmin shenghuo baozhang wenti jiqi yingdui*). *Journal of Hunan Agricultural University*, avril 2018, 19(2), p.32. Les auteurs mettent l'accent sur l'insuffisance de l'indemnité ainsi calculée pour résoudre les problèmes relatifs aux pensions et à la sécurité sociale des paysans expropriés. Voir aussi Gao, Fuping (2016) Le droit du sol (*tudi faxue*), *op.cit.*, p.221.

⁶⁹¹ Loi sur l'administration du sol de la République Populaire de Chine, 19 décembre 2012 (*zhonghua renmin gongheguo tudi guanli fa – xiuding*). http://www.npc.gov.cn/huiyi/lfzt/tdglfxza/2012-12/19/content_1747502.htm. Consulté le 12 juillet 2018.

⁶⁹² Banque mondiale et Centre de recherche et de développement du Conseil des affaires d'État (2014), *op.cit.*, p.326.

⁶⁹³ Hussain, A. *et al.* (2013) State of the Art Report: Urbanisation - Territorial Expansion & Accommodating Greater Population. *UrbaChina Project Report no. D3.1*. Asia Research Centre, London School of Economics and Political Science (LSE), Institute of Geographical Sciences and Natural Resources Research (IGSNRR), Chinese Academy of Sciences (CAS), p.20.

même, comme le montre Stephan Feuchtwang dans son étude réalisée dans la ville de Chongqing (2011-2014), même si le bureau de réquisition du sol ou le bureau de gestion du sol vont mettre en place une commission dans le gouvernement municipal ou le gouvernement du district (*xian*), qui va négocier l'enveloppe de l'indemnisation et entreprendre l'évacuation et la destruction, néanmoins, une société est souvent employée à gérer le versement des indemnités aux résidents lorsque le gouvernement - municipalité ou district - accorde des droits d'usage du sol à un promoteur. D'habitude, le promoteur emploie une société pour négocier les transactions après lui avoir accordé un budget, et moins la société paye, plus il fait des profits⁶⁹⁴.

Ceci constitue une grande différence avec les systèmes juridiques de l'Union Européenne, qui exigent l'indemnisation préalable en cas d'expropriation. Les normes législatives chinoises prévoient que l'indemnisation précède le transfert de propriété des terres collectives en cas d'expropriation. Mais, les gouvernements locaux transfèrent souvent les droits d'usage du sol aux promoteurs avant la fin de la procédure de réquisition et de relocation. C'est à dire, avant que les indemnités soient versées aux paysans et avant que les édifices soient démolis⁶⁹⁵.

Ceci est très intéressant parce que dans la plupart des systèmes juridiques occidentaux, l'indemnisation doit être préalable à l'occupation pour que le transfert de propriété (*traditio*) soit faite à la suite de l'expropriation⁶⁹⁶. Dans ce sens, pour la doctrine espagnole, c'est le document prouvant le règlement de l'indemnisation qui constitue le véritable titre de dépossession de l'exproprié⁶⁹⁷. La législation espagnole considère pourtant que le règlement préalable de l'indemnisation constitue une précondition pour que l'effet de l'expropriation (*conditio iuris*) se produise⁶⁹⁸.

⁶⁹⁴ Feuchtwang, S. *et al.* (2014), *op.cit.*, p.6.

⁶⁹⁵ Banque Mondiale et Centre de recherche et de développement du Conseil des affaires d'État (2014), *op.cit.*, p.273.

⁶⁹⁶ Article 53 de la loi sur l'expropriation forcée et l'article 60.2 du règlement sur l'hypothèque de 1959.

⁶⁹⁷ García de Enterría, E. et Fernández, T-R. (1994) *Curso de derecho administrativo. Civitas*. Madrid., p.276.

⁶⁹⁸ Article 125 de la loi sur l'expropriation forcée.

7.3 Les mécanismes judiciaires de contestation

Les deux grands principes présents au sein du droit administratif, qui régit les relations entre l'administration et l'administré, sont le principe de la légalité (que l'administration obéisse à la loi), garanti par le recours au contentieux administratif, mais aussi le principe de la responsabilité patrimoniale de l'administration (dans le cas où l'administration cause un préjudice en conséquence d'un abus de pouvoir)⁶⁹⁹.

Au cours des 40 dernières années de développement économique, l'expropriation a canalisé une grande partie des interventions de l'administration dans le patrimoine des administrés. C'est pourtant l'acte administratif qui a le plus affecté le patrimoine personnel de l'individu. Et, étant donné que l'urbanisation est probablement le phénomène le plus extraordinaire de cette époque, il est évident que la partie de la population qui a le plus souffert de l'action administrative a été la population rurale, propriétaire selon la Constitution du sol collectif, lequel comprend tout le sol dans les zones de banlieues⁷⁰⁰.

Même si la Déclaration universelle des droits de l'homme et du citoyen de 1789 met fin à l'Ancien Régime et au principe formulé par les juristes anglais selon lequel le roi ne peut rien faire qui soit illicite (*the king can do not wrong*), jusqu'au XXème siècle, on ne voit pas dans les réglementations occidentales de limitation authentique du pouvoir souverain. Niall Fergusson a expliqué les trois piliers de l'État de droit en Angleterre parmi lesquels on en trouve un qui est intéressant pour cette étude car il était absent pendant les dernières décennies dans la Chine rurale, au moins en ce qui concerne l'action du gouvernement: "La maison d'un anglais est son château". Dans le cas *Entick v. Carrington* (1765), le juge condamne le gouvernement pour avoir pénétré dans la maison d'un journaliste. Dans l'arrêt judiciaire le juge cite les paroles de Locke selon lesquelles le but final pour lequel les hommes acceptent de faire partie d'une société était de sécuriser leur propriété. Il continue en expliquant que la règle de droit restreint la "main accaparatrice" de l'État rapace⁷⁰¹. Néanmoins, ce furent les

⁶⁹⁹ Hauriou, M. (1933) Précis de droit administratif. *Sirey*. Paris.

⁷⁰⁰ Article 10 de la Constitution.

⁷⁰¹ Ferguson, N. (2013) *The Great Degeneration: How Institutions Decay and Economies Die*. *Penguin Books.*, p.82.

décisions européennes qui ont fait le plus pour éradiquer le principe d'irresponsabilité du souverain. Les systèmes anglosaxons, tant le Royaume Uni que celui des États Unis d'Amérique, ont continué d'appliquer ce principe jusqu'au milieu du XXème siècle. Ainsi, les États-Unis approuvèrent la loi fédérale sur les responsabilités délictuelles (*Federal Tort Claims Act*) en 1946, après qu'un veto du Président Coolidge en 1929 contre le projet de loi, retarda de 17 ans son approbation finale⁷⁰². Le Royaume Uni approuva la loi sur les procédures de la Couronne (*Crown Proceedings Act*) en 1947⁷⁰³. Comme García de Enterría l'affirme, c'est le droit français qui offre l'exemple le plus clair de la progression du principe de responsabilité de l'administration par l'œuvre de sa jurisprudence qui se perfectionne depuis 1911 (Arrêt Anguet, CE, du 3 février 1911, 34922) avec la *faute de service*, en considérant que la responsabilité de l'administration peut être directement engagée en raison des fautes commises par ses agents lorsqu'elles ne sont pas exclusivement de caractère personnel⁷⁰⁴.

Comme García de Enterría l'explique, c'est le système juridique français qui a créé la jurisprudence contentieuse administrative depuis la loi du 16-24 août de 1790 qui interdit aux juges de troubler les actes des institutions administratives, ou d'engager une action devant les juges contre un membre de l'administration en raison de ses fonctions. Ainsi, la Constitution Napoléon de l'an 8 créa l'institution du Conseil d'État (CE) pour *résoudre les difficultés qui sont suscitées en matière administrative*. Il s'agit d'un organe purement administratif d'assistance au gouvernement qui va d'abord recevoir les plaintes contre l'administration basées sur le droit patrimonial (tel que le droit de propriété). En 1806, la section du contentieux administratif du CE est créé, que Napoléon appelle *tribunal spécial (...) mi administratif mi judiciaire* et qui deviendra la *conscience de l'administration*⁷⁰⁵.

La Chine a toujours été réticente aux procès intentés contre les fonctionnaires. Finalement, engager une action est un acte individuel non anonyme qui permet de

⁷⁰² Nelson, S.L. (2009) The King's Wrongs and the Federal District Courts: Understanding the Discretionary Function Exception to the Federal Tort Claims Act. *Texas Law Review* n°51., p.259.

⁷⁰³ Street, H. (1949) Tort Liability of the State: The Federal Tort Claims Act and the Crown Proceedings Act. *Michigan Law Review*, vol. 47, n°3., p.341-368.

⁷⁰⁴ García de Enterría, E. *et al.* (1977) Curso de Derecho Administrativo II. *Civitas*. Madrid., p.362.

⁷⁰⁵ García de Enterría, E. *et al.* (1977) *op.cit.*, p.548-549.

plus à l'administration d'identifier le demandeur, ce qui n'est pas convenable puisque le système légal n'offre pas un procès judiciaire avec toutes les garanties.

C'est probablement pour cela que, comme Pierre-Étienne Will l'indique, lorsque les Chinois veulent protester, ils choisiront⁷⁰⁶ la voie des affiches et Will cite un passage de *L'Empire chinois* où le Père Huc décrit que *quand on veut critiquer une administration, rappeler un mandarin à l'ordre et lui faire savoir que le peuple est mécontent de lui, l'affiche chinoise (...) est placardé dans toutes les rues, et surtout aux portes du tribunal où réside le mandarin qu'on veut livrer aux malédictions et aux sarcasmes du public*⁷⁰⁷. D'autre part, Will mentionne également Herbert Giles pour illustrer comment les Chinois préfèrent les manifestations populaires pour faire renverser un verdict judiciaire considéré comme inique⁷⁰⁸. Tout cela montre qu'historiquement le peuple chinois s'est vu investi d'un droit presque naturel de rébellion contre le souverain qui n'est plus digne du *mandat du ciel*⁷⁰⁹. En effet, comme nous le savons, selon la conception traditionnelle le pouvoir est donné en vue du bien public⁷¹⁰.

La première loi sur la procédure contentieuse administrative a été publiée le 21 juillet 1914, au début de la République mais a été abrogée lors de la montée du Parti au pouvoir. Selon Peng Tao, le célèbre écrivain Lu Xun a gagné un procès administratif contre le Ministère de l'éducation qui l'avait destitué de son poste en 1932⁷¹¹. Avec le rétablissement progressif du système légal après l'ouverture économique, c'est justement un paysan nommé Bao Zhengzhao qui a été le premier à intenten un procès contre l'administration en 1988. Ceci a amené l'instauration de la loi sur le contentieux administratif en 1989⁷¹², un événement salué en Chine comme une *étape*

⁷⁰⁶ Will, P-E. (2007) Le despotisme et la "Chine démocratique" au XIXe siècle. *Fayard.*, p.64.

⁷⁰⁷ Huc, E. (1854) *L'Empire chinois*, v. II. *Gaume frères*. Paris., p.76. *dans* Will, P-E. (2007), *op.cit.*, p.62.

⁷⁰⁸ Giles, H. (1902) *China and the Chinese*, p.82-101, *dans* Will, P-E. (2007) *op.cit.*, p.64.

⁷⁰⁹ Cheng, A. (2007) Des germes de démocratie dans la tradition confucéenne? *dans* *La Chine et la démocratie*. *Fayard*. Paris., p.89.

⁷¹⁰ Chen Lai (2017) La valeur et signification de la culture chinoise aujourd'hui. *Renmin Ribao*, 17 mars 2017.

⁷¹¹ Peng Tao (2011) Les actes administratifs susceptibles de recours judiciaire. *Le Droit chinois et nous*, 21 novembre 2011.

⁷¹² Peng Tao (2011) *Ibid.*

*importante de la construction démocratique et légale*⁷¹³. Selon Peng Tao, après la publication de cette loi, des réticences à l'égard du contentieux-administratif ont persisté, et plus de 2.000 fonctionnaires d'une commune ont présenté leur démission car ils estimaient que la nouvelle loi avait rendu *extrêmement difficiles leurs tâches quotidiennes, qu'elle n'était pas favorable à l'exercice normal du pouvoir et qu'elle bouleversait l'ordre social*⁷¹⁴.



Figure 18. Bao Zhengzhao. Source : Peng Tao (2011).

Néanmoins, la loi sur le contentieux administratif de 1989 ne permet pas un contrôle effectif des actes de l'administration car les tribunaux ne peuvent pas invalider une norme qui est en contradiction avec une norme supérieure, ce que peuvent seulement faire les responsables de sa création. Le tribunal peut uniquement décider de ne pas l'appliquer, ce qui d'ailleurs ne se passe normalement pas⁷¹⁵. Comme O'Brien l'affirme dans une analyse de la loi qui date de dix ans après sa promulgation, la loi est largement vue comme une *arme faible* qui n'a pas beaucoup réduit l'arbitraire

⁷¹³ Renmin Ribao, 10 April 1989, dans O'Brien, K.J. et al. (2005), Suing the Local Estate: Administrative Litigation in Rural China dans Engaging the Law in China : State, Society, and Possibilities for Justice. Stanford University Press., p.31.

⁷¹⁴ Peng Tao (2011) *op.cit.*

⁷¹⁵ Choukroune, L. (2007) L'accession de la Chine à l'OMC et la réforme juridique: vers un État de droit par l'internationalisation sans démocratie?, p.644, dans La Chine et la démocratie. Fayard. Paris.

administratif⁷¹⁶.

Le protocole d'accession de la Chine à l'OMC en 2001 prévoit la mise en place d'un contrôle juridictionnel impartial des actes de l'administration⁷¹⁷. Comme Choukroune le signale, cette exigence est évidemment celle qui pose le plus de problèmes, tant la majeure partie des tribunaux en Chine reste encore techniquement incompétente et pourvue d'un personnel sous-qualifié, mal payé, dépendant de l'autorité de l'administration local et donc du Parti, ce qui ne fait qu'augmenter les risques de corruption⁷¹⁸.

Néanmoins, les chinois montrent toujours une certaine réticence face à cette procédure, qui implique de courir le risque de se mettre en mauvais termes avec l'administration. Le nombre de requêtes augmente mais le chiffre reste insignifiant par rapport aux affaires traitées par les administrations. Comme Avner Grief l'explique, le clan ou lignage basé sur le lien de parenté est toujours très présent dans la soi-disant *société familiale* ou *shuren shehui*⁷¹⁹ de la Chine rurale et joue un rôle important dans la dissuasion des paysans à déposer une plainte⁷²⁰.

La loi sur la révision administrative impose que les contrôles administratifs soient épuisés avant qu'une plainte ne puisse être déposée devant une cour populaire⁷²¹. A l'évidence, permettre aux paysans d'obtenir directement une réparation judiciaire augmenterait leur aptitude et leur volonté à recourir à la justice. Cependant, le mécanisme de résolution de conflits le plus adopté dans les zones rurales a traditionnellement été la consultation entre les deux parties, sous le contrôle administratif d'une unité gouvernementale d'un niveau administratif supérieur à celui dont fait l'objet la plainte. Ceci est cohérent à la fois avec la préférence chinoise pour les résolutions de conflit non judiciaire et avec le manque de ressources judiciaires

⁷¹⁶ O'Brien, K.J. (2005) *Suing the Local Estate: Administrative Litigation in Rural China* dans *Engaging the Law in China : State, Society, and Possibilities for Justice*. Stanford University Press., p.31.

⁷¹⁷ Choukroune, L. (2007) *op.cit.*

⁷¹⁸ Choukroune, L. (2007) *op.cit.*

⁷¹⁹ Société où les liens de parenté et d'amitié (au sens large) priment sur l'application externe de la loi.

⁷²⁰ Grief, A. *et al.* (2010) Development, Culture, and Institutions: Cultural and Institutional Bifurcation: China and Europe Compared. *American Economic Review: Papers & Proceedings 2010*, 100:2, pp.1–10.

⁷²¹ Article 8 de la loi sur la révision administrative (*xingzheng fuyifa*).

dans les zones rurales. Comme Ping Li l'affirme, cette approche n'a pas été efficace pour la résolution des conflits sur le sol entre les paysans et les agents des gouvernements locaux en raison de l'extrême déséquilibre de pouvoir entre les deux parties⁷²². Par ailleurs, si le jugement est en faveur du demandeur, il faudrait demander à l'administration une rectification, ce qui leur pose encore plus de problèmes car ils ne voudraient pas faire perdre la face à l'administration en place (*gei mianzi*).

D'un autre côté, il existe un problème évident de hiérarchie à l'intérieur du Parti puisque d'un côté, les juges et les procureurs sont rémunérés par les gouvernements locaux et sont souvent des membres du Parti et originaires de la province où ils exercent⁷²³. De plus, même les magistrats de la Cour Suprême (*zuigao renmin fayuan*) sont hiérarchiquement inférieurs aux cadres de province. Ces derniers font normalement partie du Poliburo, qui est composé de 25 membres, alors que les magistrats composent le Comité central, qui est d'un niveau inférieur et compte plus de 205 membres permanents⁷²⁴.

Comme nous l'avons vu dans le chapitre consacré au lac de Lixiang, dans les zones rurales, le comité de village continue toujours à avoir un rôle important dans la résolution des conflits. Certains villages sont éloignés et le comité de village est très impliqué dans la vie de la communauté⁷²⁵. Un avocat spécialiste dans les procès liés à la démolition explique que les paysans sont moins bien informés des aspects légaux que les citoyens et qu'ils ont plus peur du gouvernement si les conflits naissent⁷²⁶. Les actes illicites des autorités locales sont plutôt tolérés⁷²⁷. Les comités de médiation placés sous la tutelle des gouvernements locaux et des chefs de village continuent

⁷²² Ping Li (2003) Rural land tenure reforms in China : issues, regulations and prospects for additional reform. *Land Reform 2003/3*, FAO.

⁷²³ Cabestan, J.P. et al. (2007) Le renouveau des professions judiciaires en Chine, dans *La Chine et la Démocratie*, Fayard, Paris, p.710.

⁷²⁴ Professeur Tong Zhiwei. Université de Sciences Politiques et de Droit de la Chine de l'Est. Shanghai. Entretien, 16 décembre 2013 (SH-ECUPL-11).

⁷²⁵ Read, B.L. et Michelson, E. (2008) Mediating the Mediation Debate: Conflict Resolution and the Local State in China. *Journal of Conflict resolution*, Vol. 52, n°5 (Oct., 2008), p.737-764. Voir: <http://www.jstor.org/stable/27638636>. Consulté le 28 décembre 2012.

⁷²⁶ M. Zhang, avocat spécialiste dans les cas de démolitions. Entretien à Shanghai dans le cabinet d'avocats Allbright de Shanghai, 14 mars 2014 (SH-AB-1).

⁷²⁷ Diamant, N.J., Lubman, S.B., O'Brien, K.J. (2005) Law and Society in the PRC, dans *Engaging the Law in China : State, Society, and Possibilities for Justice*. *Stanford University Press*, p.7.

d'exercer une justice parallèle et administrative de persuasion qui ne réunit pas les conditions nécessaires pour garantir son indépendance⁷²⁸. Comme Su Li l'explique dans sa célèbre étude *Disséminer la loi à la campagne (songfa xiexiang)*, en raison de sa méconnaissance des problèmes qui affectent les villageois, les juges préfèrent souvent se déplacer jusqu'au village pour ouvrir une séance (*kaiting*) dans la maison d'une des parties impliquées en présence aussi du chef du village. Ce dernier agit en définitive comme arbitre entre les parties et cherche une solution équitable⁷²⁹. La campagne politique fait référence en conséquence tant à la nécessité de disséminer le droit dans les zones rurales, qu'à la nécessité pour les juges de se déplacer jusqu'au village pour le faire, comme les jeunes instruits (*zhishi qingnian*) ont été déplacés par les dirigeants chinois à la campagne pour être rééduqués par des paysans⁷³⁰.

Le puzzle de Qujiu

Une question intéressante de la recherche est celle de déterminer si l'amélioration du niveau de vie dans les zones rurales poussera les résidents de ces zones à exiger qu'un droit rationnel et uniforme remplace le droit irrationnel, discrétionnaire, et coutumier (*khadi*), décrit par Max Weber⁷³¹.

Il est incontestable que l'amélioration de la connaissance du droit de la part des citoyens a beaucoup changé depuis qu'en 1985 le gouvernement a annoncé son plan quinquenal de dissémination de la connaissance de base du droit. En plus des campagnes politiques, les moyens de communication dédient des espaces quotidiens de diffusion de la connaissance du droit⁷³², et la connectivité via les réseaux sociaux améliorent la prise de connaissance du droit par les paysans (voir chapitre 6). Selon Su Li, la politique de *disséminer la loi dans les campagnes* du gouvernement est une

⁷²⁸ Cabestan, J.P. *et al.* (2007), *op.cit.*, p.710. Selon le rapport annuel sur l'administration judiciaire il y avait plus de 6.8 millions de médiateurs en 2003.

⁷²⁹ Su Li (1999) *Disséminer la loi à la campagne (songfa xiexiang) Beijing daxue chubanshe*. Beijing., p.29.

⁷³⁰ Pour plus d'information voir par exemple Bonnin, M. (2004) *Génération perdue. Le mouvement d'envoi des jeunes instruits à la campagne en Chine, 1968-1980. Éditions de l'École des hautes études en sciences sociales*, Paris.

⁷³¹ Read, B.L. et Michelson, E. (2008), *op.cit.*, p.759.

⁷³² Par exemple, la chaîne de radio de Shanghai, FM899 (*shanghai jiache tiaopin*), qui est probablement la chaîne de radio la plus écoutée de la mégapole, dédie une émission chaque jour de la semaine à 11h à la dissémination du droit, émission appelée "l'avocat renommé de l'est" (*dongfang da lishi*). Pour écouter l'émission voir: <http://www.qingting.fm/radios/4893>. Consulté le 12 février 2018.

stratégie du gouvernement pour transférer l'autorité administrative de l'État aux tribunaux, pour continuer à garder la légitimité dans un potentiel état de droit futur⁷³³. C'est un moyen de gérer le pouvoir, de contrôler et domestiquer un monde rural qui est craint. Comme Su Li l'explique, l'autorité perd le pouvoir ou est handicapée lorsqu'elle va dans le village: le pouvoir tient sa force lorsque l'on se trouve dans son fief. L'autorité (le juge) a besoin de la participation du pouvoir convoyeur. Ce pouvoir convoyeur n'est autre que le chef de village, parce qu'il dispose de la connaissance du milieu local est qu'il est considéré par les locaux comme la personne investie par une autorité réelle. Qu'est ce que le juge obtient en contrepartie de la collaboration du chef de village? En premier lieu la face ou *mianzi*. Et, en obtenant plus de *face*, le juge augmente son pouvoir. Le chef de village en retour aide le gouvernement à exercer son pouvoir à travers le judiciaire, et il aide les villageois, en augmentant son pouvoir local en même temps⁷³⁴.

Le problème, est celui du *puzzle de Qujiu*, dont le film est mentionné au chapitre 4, c'est à dire, la collision entre la règle de droit et la prévalence des coutumes locales. En Chine, en raison du vaste territoire et des différents traits des coutumes locales, les juges adoptent différentes décisions pour des cas similaires. Ceci est aggravé en raison du manque de droit commun. Les juges n'ont pas le droit d'utiliser les décisions d'autres juges. Les jugements de première instance (*chushen fayuan*) dans les zones rurales ne suivent pas les instructions légales pour résoudre les cas, mais essaient au contraire de résoudre les conflits en accord avec les principes de sens commun, et bien considérés par la communauté. On ne peut pas dire qu'ils ne respectent pas la loi. Ils essayent d'adapter la loi mais en la surmontant ou l'interprétant pour arriver à une solution plus pratique à chaque cas concret. Ils ne sont pas formalistes. Ils s'attachent plutôt au fond du problème (*shizhixing*). Les juges n'aspirent pas uniquement à résoudre la question posée mais aussi toutes celles qui pourraient se poser dans le futur. Ils souhaitent non seulement arriver à une solution juste mais également résoudre la question pour que les parties ne reviennent plus devant les tribunaux. C'est respecter le principe de l'économie procédurale⁷³⁵.

⁷³³ Su Li (1999), *op.cit.*, p.30.

⁷³⁴ Su Li (1999), *op.cit.*, p.33.

⁷³⁵ Su Li (1999), *op.cit.*, p.144.

Le film *Blind Mountain* (ou la montagne aveugle - *mang shan*) de Li Yang illustre le fonctionnement d'une communauté rurale éloignée. Dans un village isolé, une jeune fille de la ville est vendue à un homme du village. La jeune fille se révolte mais est bientôt prise littéralement en otage par l'ensemble de la communauté villageoise. Les crimes de séquestration et viol de femmes est vu par la communauté comme nécessaire pour le maintien de la vie dans le village. Tous gardent à l'esprit le conseil des trois singes: ne rien voir, ne rien entendre, ne rien dire⁷³⁶. Et tout cela avec la complicité des autorités⁷³⁷.

C'est là qu'entre en jeu le commentaire de Su Li en référence à la pensée de Max Weber sur la mécanisation ou la robotisation du judiciaire: le moment à partir duquel les choses se standardisent de telle manière que nous pourrions saisir un juge de la même façon que nous choisissons une boisson dans une machine de distribution⁷³⁸. Nous mettrions le cas dans la machine et nous obtiendrions une solution. Selon lui, les craintes de Weber ne seraient pas applicables dans le cas de Qiuju parce que ce qui est local ne s'est pas encore standardisé. La machine de distribution n'a pas moyen de connaître la solution que recherche Qiuju, laquelle a beaucoup de relation avec la coutume locale et avec le *mianzi*⁷³⁹. Bien sûr, l'analyse de Qiuju (et celui de la société rurale montré par le film *Blind Mountain*) a évolué puisque la loi coutumière change avec la transformation de la société dans son ensemble. Après tout, la vie rurale a été complètement transformée avec l'urbanisation. Les travailleurs migrants qui ont gardé une grande connection avec leur village d'origine ont accru leur connaissance des pratiques légale dans les centres urbains. Comme Ying Xing le raconte, même si le système légal contemporain inspiré par l'occident tend à structurer et promouvoir la vie urbaine moderne plutôt que les besoins de la société rurale, les paysans chinois

⁷³⁶ Trois singes de la sagesse introduits par un moine Bouddhiste de la secte Tendai vers le VIIème siècle. C'est une expression de la sagesse et du bonheur.

⁷³⁷ Li Yang (2007) *La montagne aveugle (mangshan)*. Critique du film dans le journal *The New York Times*, 12 mars 2008. Voir: <https://www.nytimes.com/2008/03/12/movies/12blin.html>. Consulté le 7 avril 2014.

⁷³⁸ Weber, M. (1954) *On Law in Economy and Society*, dans Rheinstein, M. (ed.) *Harvard University Press.*, p.354., dans Su Li (1999) *op.cit.*, p.144.

⁷³⁹ Su Li (1999), *op.cit.*, p.146.

démontrent avec certitude leur capacité à incorporer la loi dans leurs nouvelles coutumes locales⁷⁴⁰.

Le phénomène des "avocats aux pieds-nus" (*jiceng lüshi*) a aidé les villageois ayant un niveau d'éducation faible, des ressources financières très basses, et habitant loin des établissements de service public comme les bureaux d'aide légale, situées dans les districts comptant des tribunaux (*paichu fating*) et dont l'indépendance n'est pas garantie. Ces avocats sont devenus actifs en proposant leurs services dans les villes ou les districts⁷⁴¹. La loi chinoise sur la procédure civile et la loi sur la procédure administrative prévoient que les citoyens ordinaires n'exerçant pas de professions juridiques sont autorisés à agir comme représentant dans des procès civils ou administratifs, conformément aux procédures et droits à assister aux contentieux judiciaires. Ces paysans sont devenus avocats pour contribuer à construire un pont entre les paysans et la justice. Ils font partie de la société rurale, ce qui peut être une raison importante pour fomenter la volonté des paysans à utiliser les moyens légaux pour résoudre leur conflit.

Comme Ying Xing l'explique, le taux de réussite des avocats aux pieds-nus est très élevé, ce qui est déconcertant, puisqu'ils n'ont ni expérience juridique et ni connexion personnelle (*guanxi*)⁷⁴². Mais elle conclut qu'il est difficile que cette organisation évolue, en dehors d'un système légal dans lequel l'ingérence du gouvernement et le manque d'application des lois menacent de l'abattre. Comme l'avocat aux pieds-nus Zhou Guanli qui a aidé les paysans depuis 1995 l'explique dans son article "*lorsque je demande au département administratif d'agir conformément à la loi, ils ne sont pas contents avec moi; lorsque je demande au tribunal de juger un cas conformément à la loi, le tribunal subit l'ingérence du département administratif, le gouvernement local n'est pas content avec moi*"⁷⁴³. En 2006, Zhou Guanli a été roué de coups par un huissier lors d'un voyage à une tribunal du Canton pour l'audition d'un cas qui a été retardée pendant plus de dix ans. Il a décidé d'abandonner.

⁷⁴⁰ Ying Xing (2014) Disseminating of Law and Access to Justice at the Village Level: A Case Study of Barefoot Lawyers in the Villages of China. *East Asia Culture Critiques*, vol.22, n°3, Summer 2014, p.603-633.

⁷⁴¹ Ying Xing (2014) *op.cit.*

⁷⁴² Ying Xing (2014) *op.cit.*, p.619.

⁷⁴³ Ying Xing (2014) *op.cit.*, p.630.

Concernant l'évolution législative en matière d'expropriations, l'entrée en vigueur en 2011 d'un nouveau règlement administratif sur l'expropriation et l'indemnisation des immeubles dans le sol étatique apporta des améliorations, bien que celles-ci ne concernent pas l'expropriation du sol collectif mais du sol étatique. Dans ce sens, Bin Li commenta un aspect très intéressant qui illustre la perfection de l'ingénierie légale, qui revêt presque le caractère scientifique que le Parti aime tant, celui qu'il utilise lui-même pour éviter de laisser des preuves que le système légal est non seulement imparfait quant à son application effective mais également quant à sa conception. En effet, la loi sur le contentieux administratif exclut de la compétence judiciaire les actes administratifs abstraits ou généraux⁷⁴⁴. Par conséquent, tous les actes administratifs de ce type tels que les règlements échappent au contrôle judiciaire. C'est la raison pour laquelle les règles concernant la démolition des bâtiments dans des zones urbaines ont été adoptées par le Conseil des affaires d'État sous forme de règlement⁷⁴⁵.

Le règlement prévoit que la décision d'expropriation peut faire l'objet d'un contrôle administratif ou juridictionnel⁷⁴⁶. Par contre, il ne concerne pas les expropriations du sol collectif, et donc la décision d'expropriation ne peut pas être attaquée juridiquement. De même, le règlement encadre la responsabilité des gouvernements locaux de la ville et du district qui peuvent faire l'objet d'un contrôle administratif ou juridictionnel⁷⁴⁷. Néanmoins, selon un entretien avec un avocat de Shanghai, les tribunaux admettent parfois les recours contre les décisions d'expropriation en se basant sur le principe établi par la loi sur le contentieux administratif de la possibilité de recourir contre tous les actes administratifs qui affectent les droits ou biens des citoyens. Mais la loi sur la révision administrative exige l'épuisement en premier lieu de la voie administrative (*fuyi*)⁷⁴⁸. Il faut mentionner la divergence qui se produit entre la loi sur l'administration du sol, qui permet aux administrés d'attaquer l'acte

⁷⁴⁴ Article 12 de la loi sur le contentieux administratif.

⁷⁴⁵ Bin Li, *op.cit.*, p.30.

⁷⁴⁶ Article 8 du règlement.

⁷⁴⁷ Article 14 du règlement.

⁷⁴⁸ Entretien avec l'avocat Xu Ying. Shanghai, 13 juin 2017 (SH-ECUPL-12). Le réexamen administratif est une procédure qui permet à un citoyen ou à une personne morale de former un recours devant l'administration contre la décision administrative qu'il estime contraire à la loi et lésant ses droits. L'administration qui a pris la décision contestée ou celle hiérarchiquement supérieure réexaminera la décision conformément à la loi.

administratif lésant ses intérêts, et la loi sur la révision administrative, qui oblige l'administré à épuiser au préalable la voie administrative⁷⁴⁹, ce qui a souvent lieu au sein du système légal chinois, qui se caractérise par son manque de systématisation.

Comme nous l'avons vu plus haut, ce n'est pas la décision d'expropriation qui provoque le plus de conflit mais les faibles montants des indemnités. La défaillance de la procédure dans son aspect clé - l'audition des intéressés - est regrettable. En effet, le Ministère du territoire et des ressources a promulgué une réglementation sur l'audience en 2003 qui limite l'audience de l'intéressé au moment de l'indemnisation⁷⁵⁰. Néanmoins, il n'est pas prévu d'auditionner l'intéressé pour connaître son opinion quant à la décision d'expropriation. Dans ce sens, une avancée significative a été réalisée avec la loi sur la planification urbaine et rurale en 2007 car elle prévoit que l'élaboration des plans urbains et ruraux doit se faire en concertation avec les habitants locaux ou avec le comité des villageois⁷⁵¹. Cette participation des citoyens à la création des plans d'urbanisme se fait en audience publique. Il ne faut pas oublier que dans un contexte d'urbanisation rapide, le plan d'urbanisme est devenu une sorte de déclaration d'utilité publique. Par conséquent, la participation des citoyens à leur élaboration leur donne la possibilité de manifester leur opposition à l'expropriation au préalable. Dans ce sens, il existe des cas récents dans lesquels un tribunal a accepté la demande de nullité de la déclaration d'utilité publique soumise par un paysan en se fondant sur l'absence de communication du délai d'audition pour consulter le plan d'usage du sol, audition qui doit être préalable à la déclaration d'utilité publique⁷⁵².

Par rapport aux indemnités, depuis la décision de la Cour Suprême du 9 mai 2011, les paysans peuvent légitimement agir contre l'administration lorsqu'ils ne sont pas

⁷⁴⁹ Articles 16.3 de la loi sur l'administration du sol et 30.1 de la loi sur la révision administrative.

⁷⁵⁰ Ministère du territoire et des ressources (2003) Règles sur l'audience (*guotu ziyuan tingzheng guiding*).

⁷⁵¹ Articles 22 et 26 de la loi sur la planification urbaine et rurale (*chengxiang guihua fa*).

⁷⁵² Zheng Chunsun (2015) Possible illégalité de l'annonce de l'expropriation d'un immeuble du gouvernement du district (*xian zhengfu fangwu gonggao beizhi weifa*). *Renmin fayuan bao*, 4 juin 201, n°3.

satisfaits par l'indemnité reçue⁷⁵³. Avant cette date, la cour avait interprété à différentes occasions que seule la collectivité, en tant que représentant légal des paysans, pouvait agir contre l'administration en cas de non conformité avec l'indemnité compensatoire⁷⁵⁴. Puisque c'était la collectivité qui recevait l'indemnité compensatoire du gouvernement pour le distribuer aux paysans, la cour avait décidé que les paysans ne pouvaient pas agir pour le compte du village. La nouvelle interprétation est désormais conforme à l'article 42 de la loi sur les droits réels de 2007, qui accorde aux paysans le droit de recevoir l'indemnité compensatoire sans intermédiaire. Autrement dit, la procédure d'indemnisation à la collectivité prévue par la loi sur l'administration du sol n'est plus valable.

Il faut noter la vitesse à laquelle s'exécutent certains projets immobiliers sans respect des délais attribués par la loi pour pouvoir les contester. Dans son analyse des expropriations qui ont été réalisées pour le développement du Xixi wetland zone dans l'ouest de Hangzhou à partir de 2004, le groupe de gestion du projet a aussi été capable de gérer efficacement les relations avec les paysans qui ont été expropriés. Par exemple, dans la phase 3 de ce projet, 1.521 résidents ont été déplacés en seulement 17 jours, incluant la conclusion des contrats, et l'évaluation des réclamations d'indemnisation et de déplacement. Toutefois, certains droits, comme le droit de ces résidents de faire appel a été sacrifié en échange de cette rapidité⁷⁵⁵.

Comme Bin Li l'explique, la loi sur le contentieux administratif prévoit la possibilité pour l'autorité judiciaire de demander à l'administration de cesser de manquer à ses obligations et de les accomplir dans un délai déterminé mais elle n'a pas les moyens d'ordonner la suspension des procédures d'expropriation car elle est dépourvue de moyens contraignants pour faire exécuter sa décision, ce qui montre encore le

⁷⁵³ Provisions de la Cour Populaire Suprême sur plusieurs questions relatives au jugement des cas administratifs impliquant la terre rurale appartenant à la collectivité. 9 mai 2011. (*zuigao renmin fayuan guanyu shenli sheji nongcun jiti tudi xingzheng anjian ruogan wenti de jue ding*). http://www.ycfwzs.cn/news_show/73111.html. Consulté le 20 août 2014.

⁷⁵⁴ Avis d'interprétation n° 6 (2005) de la Cour Populaire Suprême, 29 juillet 2005, sur les problèmes légaux relatifs à la compétence de juger des cas portant sur les conflits relevant de l'exploitation forfaitaire du sol rural (*zuigao renmin fayuan guanyu shenli sheji nongcun tudi chengbao jiu fen anjian shiyong falü wenti de jieshi*). Texte de la résolution: http://www.pkulaw.cn/fulltext_form.aspx?Db=chl&Gid=59379. Consulté le 15 août 2014.

⁷⁵⁵ Spiekermann, M. *et al.* (2013) Hangzhou: Fast Urbanisation and High Population Growth dans Pauleit, S. *et al.* (eds.), *Peri-urban futures: Scenarios and models for land use change in Europe*. Springer-Verlag Berlin Heidelberg 2013., chapitre 12.

déséquilibre entre l'administration et le judiciaire⁷⁵⁶. Néanmoins, l'administration peut demander aux tribunaux de leur prêter le concours de la force publique pour l'exécution des décisions administratives à l'encontre des citoyens, comme pour les cas de démolition des bâtiments urbains⁷⁵⁷.

Par conséquent, comme nous l'avons décrit dans le chapitre consacré au lac de Lixiang, les paysans sont obligés d'utiliser les recours hors des voies juridictionnelles, tels que les pétitions par lettres et visites (*xinfang*)⁷⁵⁸, ou des activités de protestation en masse (événements de masse ou *quntixing shijian*)⁷⁵⁹.

Ces formes de résistance peuvent prendre de l'ampleur et faire intervenir le Conseil des affaires d'État, ce qui s'est révélé efficace dans certains cas quand il a fallu maintenir la stabilité de l'ordre social tant chéri par les gouvernants chinois pour ne pas perdre le mandat du ciel. Le problème de ces interventions est leur exceptionnalité. Elles servent seulement à calmer une situation de crise qui à un moment déterminé menace l'ordre social. Néanmoins, elles ne permettent pas que des actions similaires se répètent, lesquelles ne seraient pas résolues si un niveau de protestation suffisant n'était pas atteint, obligeant à nouveau le Conseil des affaires d'État à intervenir et à adopter des mesures disciplinaires contre l'administration en place⁷⁶⁰.

En 2013, le rapport de la troisième session du 18ème Congrès du Parti tend à approfondir la réforme du système judiciaire chinois. Le rapport mentionne la nécessité d'instaurer un système caractérisé par l'indépendance du juge. D'après le Professeur Wang Minyuan, de l'Académie des sciences sociales de Chine, c'est la première fois qu'un document du gouvernement mentionne le caractère indépendant de la justice (*sifa duli*)⁷⁶¹.

⁷⁵⁶ Bin Li, *op.cit.*, p.36-37.

⁷⁵⁷ Bin Li, *ibid.*

⁷⁵⁸ Le système des lettres et visites permet à un citoyen ou une personne morale qui s'estime victime d'une injustice de la part de l'administration, d'aller déposer une plainte auprès d'une autorité compétente ou d'une administration de niveau supérieur. Les doléances sont formulées dans un courrier, un courriel ou lors d'un appel téléphonique ou d'un entretien. Voir Thireau et Hua Linshan (2010) Les ruses de la démocratie: Protester en Chine. *Seuil*. Paris.

⁷⁵⁹ Peng Tao (2011) *op.cit.*

⁷⁶⁰ Bin Li, *op.cit.*, p.30.

⁷⁶¹ Beijing Youth Daily (*Beijing qingnian bao*), 13 novembre 2013. Voir : [http://www.cncaprc.gov.cn\(qgzln/contents/127/2200.html](http://www.cncaprc.gov.cn(qgzln/contents/127/2200.html). Consulté le 4 mars 2014.

En 2017, le Ministère du territoire et des ressources publia le projet de réforme de la loi sur l'administration du sol⁷⁶². Néanmoins, le projet de réforme n'inclut aucune modification de la définition de l'intérêt public, ni de la possibilité de calculer l'indemnisation en fonction de sa perspective urbanistique⁷⁶³.

Comme nous l'avons constaté dans les derniers trois chapitres dédiés à la configuration actuelle du cadre juridique, le système de droit foncier du sol collectif a été configuré délibérément de manière à permettre l'affaiblissement du droit de propriété de la collectivité et son utilisation par le gouvernement pour mettre en place des projets d'urbanisation à bas coûts. Dans le chapitre suivant nous allons traiter les phénomènes issus en conséquence de ce cadre juridique du droit foncier anormal.

⁷⁶² Ministère du territoire et des ressources (2017) Annonce de proposition de modification de la loi sur l'administration du sol pour solliciter des commentaires (*guotu ziyuan bu guanyu zhonghua renmin gonghe guo tudi guanli fa (xiuding gao'an) zhengqiu yijian gao*), 31 août 2017.

⁷⁶³ Fang Jian *et al.* (2018) L'évolution et l'avenir de la notion de l'intérêt public et l'indemnisation économique en Chine (*wo guo jiti tudi zhengshou yu buchang zhidu shanbian yu weilai*). *Hebei Law Science*. Vol 36, n°8, août 2018.

QUATRIÈME PARTIE
ANOMALIES DU REGIME FONCIER ET
EXPERIENCES LOCALES POUR POUSSER
L'INTÉGRATION DE L'URBAIN ET LE RURAL À
TRAVERS L'URBANISATION

Chapitre 8

Anomalies du système dual de propriété : conséquences de la clôture du marché du sol rural

Avec le système de propriété dual, le gouvernement conserve le monopole du marché primaire de la terre. Ce système implique l'interdiction de disposer des droits d'usage du sol pour la construction des résidences ainsi que la limitation de droits de construction. L'application de ce système de propriété a provoqué une série de déformations du système du droit de la propriété qui ont été étendues dans l'ensemble du pays. Certaines de ces déformations, comme les logements aux droits de propriété mineurs, sont le résultats du phénomène appelé familièrement "jeu d'expropriation" (*zhengdi boyi*), et sont menées à l'origine par une des parties intéressées, les paysans. D'autres, comme le phénomène des "villages urbains", sont le résultat d'une politique de planification urbaine conduite par les gouvernements locaux qui ont abouti à l'encerclement des villages ruraux par la ville.

8.1 La justification officielle de la limitation des cessions des droits d'usage du sol pour la construction des résidences

Quelle est le raisonnement derrière la limitation des cessions de droits d'usage du sol pour la construction de résidences ? Dans le second chapitre de la thèse, j'ai décrit la genèse du système des droits de propriété dual et son évolution. Ensuite, au chapitre 5, j'ai exposé les problèmes techniques liés à la définition des concepts contenus dans les normes légales comme la Constitution (c'est-à dire la ville, l'urbain et le rural), la compréhension de la hiérarchie des normes, l'application des normes et le manque de protection par le judiciaire. Dans ce présent chapitre, je voudrais expliquer les raisons pour lesquelles l'interdiction est encore applicable alors même que les circonstances socioéconomiques du pays ont évoluées à un niveau qui ne ressemble plus à celui qui existait quand le système de propriété a été conçu. Encore, je mettrai l'accent sur l'importance de l'analyse du système légal *hic et nunc* en concordance avec les idées

sociales, politiques et économiques régnant sur une nation dans une période concrète, une idée qui a été répétée à plusieurs reprises tout au long de cette étude⁷⁶⁴.

a. Le paradoxe de la sécurité alimentaire

Le discours officiel fait traditionnellement référence à la sécurité alimentaire comme le principal argument pour protéger la terre arable. Il est souvent dit que la Chine est un pays comptant peu de superficie arable pour une population importante (*dishao renduo*). Sur la superficie totale du pays, seulement 10% des terres sont considérées aptes à l'agriculture (voir tableau ci-dessous). Le pays compte 22% de la population mondiale avec seulement 7% de la terre arable mondiale⁷⁶⁵. Par conséquent, le gouvernement central a déterminé à travers le plan directeur un seuil de 120 million d'hectares de terre arable pour assurer la sécurité alimentaire pour le pays⁷⁶⁶.

	Total Land Area	Arable Land & Permanent Crop Area	Proportion Arable	Population	Arable Land per head of Population
	(000 ha.)		(per cent)	(000s)	(ha.)
China	959 696	95 975	10.0	1 178 440	.08
Europe ^a	487 696	135 705	27.8	506 910	.26
India	328 759	169 650	51.6	899 000	.19
United States	980 943	187 776	19.1	239 172	.73
Japan	37 780	4 463	11.8	124 753	.04
Former Soviet Union ^b	2 240 300	231 540	10.3	293 000	.79
Australia	771 336	46 486	6.0	17 769	2.62
Brazil	851 197	48 955	5.8	158 913	.31
Canada	997 614	45 500	4.6	28 386	1.58

Table 3. Utilisation du sol et population en Chine et dans d'autres parties du monde, 1993. Source : FAO, Production Yearbook, Rome (1994), et Maddison (1995).

Les décideurs politiques sont usuellement pour la limitation de circulation des droits d'usage du sol afin de protéger la terre arable. Ils considèrent qu'une fois la limitation relâchée, les paysans entameront aveuglément la terre arable afin d'exploiter les bénéfices de l'urbanisation, quelque chose qui mettrait en danger la sécurité

⁷⁶⁴ Montés, V. L. (1980) La propiedad privada en el derecho civil contemporáneo. *Civitas*. Madrid., p.61, dans Muñoz Guijosa, M.A. (2009) El derecho de propiedad del suelo: de la constitución a la ordenación urbana. *Civitas*. Madrid.

⁷⁶⁵ Lester Brown (1995) Who will feed China? Wake-up Call for a Small Planet. *Norton*; Zhang Lian et Wang Hao (2008) La construction et le développement du système de droit foncier chinois aux caractéristiques chinoises (*zhongguo tese shehui zhuyi tudi wuquan zhidu de jiangou yu fazhan*). *Hubei Faxue*.

⁷⁶⁶ Déclaration de Jiang Daming, Ministre de la terre et des ressources, *China Daily*, 11 décembre 2014.

alimentaire du pays. Cependant, dans la mesure où la limitation a été appliquée après la réforme de 1998 de la loi sur l'administration du sol, la surface de la terre arable n'a pas cessé de réduire⁷⁶⁷. D'un côté, la réforme a accordé aux gouvernements locaux un monopole sur le marché primaire de la terre. Ceux-ci ont ainsi utilisé le développement de la terre comme un moyen de financement, entraînant l'étalement urbain. D'un autre côté, les paysans ont continué à construire des maisons sur des terres arables lorsqu'ils ont pris connaissance du potentiel économique de la terre, ce qui a été la cause principale du grand écart existant aujourd'hui entre les zones rurales et les zones urbaines. Et puisque la limitation n'a pas eu l'effet désiré, beaucoup d'auteurs prônent sa suppression⁷⁶⁸.

b. La fonction de protection sociale des terrains résidentiels ruraux

Beaucoup d'auteurs soutiennent la loi sur l'administration du sol et sa limitation de la libéralisation du marché de la terre rurale en mettant en avant l'argument selon lequel les droits d'usage du sol des paysans ne doivent pas inclure le droit de cession en raison de son rôle de protection sociale. Puisqu'ils l'ont reçu comme un bénéfice de protection sociale et à titre gratuit, les paysans ne doivent pas pouvoir vendre ces droits. Ils considèrent que cela serait équivalent à dépouiller les paysans de la protection sociale que cela représente.

Néanmoins, comme le professeur Fu Dingsheng de l'Université des sciences politiques et du droit de l'est de la Chine l'explique, pendant la période des communes, les paysans devaient abandonner leur propre terre et la confier à la commune. Cette terre devait devenir progressivement la terre de la collectivité. En conséquence, les paysans avaient ce droit de propriété avant la collectivisation de la terre. Selon cet argument, l'accord des terrains de construction résidentiels et des terres arables ne constituerait pas une attribution de protection sociale mais la

⁷⁶⁷ He Bochuan (2007) La Crise Agraire en Chine. *Etudes Rurales*. Janvier-Juin 2007.

⁷⁶⁸ Wu Yue *et al.* (2012) Le choix du système de transfert du sol rural par la collectivité et du système de protection des droits et intérêts des paysans (*nongcun jiti tudi liuzhuan yu nongmin tudi quanyi baozhang de zhidu xuanze*). *Falü chubanshe*. 2012-1., page 84.

restauration partielle des paysans dans leurs droits de propriété (partiel parce qu'ils ont seulement reçu les droits d'usufruit)⁷⁶⁹.

De même, considérer que la libéralisation du sol pour la construction puisse mettre en danger les droits de base des paysans à une résidence digne, est vu par certains auteurs chinois comme une sorte de discrimination contre les paysans. Ils considèrent en effet que personne n'est meilleur gérant de son patrimoine que soi-même, et que cela s'applique également aux paysans⁷⁷⁰. Ils pensent qu'à travers la libéralisation du marché du sol rural, les paysans seraient capables de monétiser la valeur du terrain et d'utiliser cet argent pour acheter un autre logement dans leur ville d'accueil.

Il est important de comprendre lorsqu'on est confronté avec un pays comme la Chine, que les paysans sont généralement considérés comme un groupe de population en dehors de la société. Afin de faire partie de la société (*zou shang shehui*), il est nécessaire de travailler dans les secteurs économiques secondaires ou tertiaires. Cependant, tant qu'une personne restera à la campagne, cette personne sera considérée sans "qualité" (*suzhi*), ce qui revient à dire sans éducation et sans culture (*wenhua*). En Chine, le paysan est souvent stéréotypé comme n'ayant pas de *suzhi*, c'est à dire qu'il est dépourvu d'éducation et civilisation⁷⁷¹. Il en résulte que les paysans ont un certain sentiment d'infériorité, qui n'implique cependant en aucun cas ne pas être capable de gérer leurs revenus.

La capacité de gérer le patrimoine par les paysans a été illustrée par exemple (i) par les paysans du village de Xiaogang (province de Anhui) qui en 1978 ont eu le courage de privatiser leur terre collective afin de la rendre plus rentable et ceci a fait naître à son tour le système de responsabilité familiale (voir chapitre 3) ou encore (ii) par les

⁷⁶⁹ Professeur Fu Dingsheng (Université des sciences politiques et du droit de l'est de la Chine). Entretien, 12 janvier 2012 (SH-ECPL-9).

⁷⁷⁰ Wu Yue *et al.* (2012), *op.cit.*, p.91.

⁷⁷¹ Voir par exemple : Anagnost, A. (2004), The corporeal politics of quality (*suzhi*). *Public Culture*, 16, Spring 2004., p.189-208; Kipnis, A. (2007) Neoliberalism reified: Suzhi discourse and tropes of neoliberalism in the People's Republic of China. *The Journal of the Royal Anthropological Institute*, 13, June., p.383-400; Sun, W. (2009) Suzhi on the move: Body, place, and power. *Positions: East Asia Cultures Critique*, 17, Winter 2009., p.617-42; Smith, N.R. (2014) Living on the Edge: Household Registration Reform and Peri-urban Precarity in China. *Journal of Urban Affairs*, 36., p.369-83.

paysans du village de Liede à Guangzhou, qui ont su tirer des bénéfices durables à travers le développement immobilier.

La conséquence de cette politique est que plus de 53 millions de paysans ont perdu leur terre après que l'interdiction a été mise en place en raison de l'expansion urbaine menée par les gouvernements locaux⁷⁷².

8.2 Logements aux droits de propriété mineurs (*xiaochanquanfang*)⁷⁷³

Comme nous l'avons décrit au chapitre 2, tandis que le bail et la cession des terres cultivables (c'est à dire des droits d'usage du sol collectif pour la culture) sont à présent non seulement autorisés mais aussi encouragés par un gouvernement souhaitant à la fois consolider les terres cultivables et donner une autre impulsion à l'urbanisation, le bail et la cession des logements des paysans sont restreints (droits d'usage du sol pour la construction des résidences). En effet, la cession des logements des paysans n'est autorisée qu'entre membres d'une même collectivité, et en général, mener des activités économiques (telles que les activités de location) n'est pas non plus autorisé⁷⁷⁴. La loi sur l'administration du sol a été révisée en 1998 pour standardiser le recours aux expropriations de terrains pour modifier l'utilisation du sol et procéder aux activités de promotion immobilière⁷⁷⁵. En conséquence, les paysans ont été privés de la valeur ajoutée de leurs terres du fait de la modification de leur usage. Ainsi, si le plan d'urbanisme prévoit une conversion des terrains ruraux en terrains urbains, cela est réalisé à travers une expropriation, et la propriété du terrain qui a été repris passe de la collectivité à l'État. La valeur inhérente du terrain est enfin prête à être exploitée par son nouveau propriétaire, l'État, ayant ainsi le monopole du marché primaire de la terre (voir chapitres 1 et 2).

⁷⁷² Xu X., S. Liu, *et al.* (2013) Study on Adhering To and Improving the Basic Operation System for Rural Areas. *Centre du développement et de recherche du Conseil des affaires d'État*. Pékin.

⁷⁷³ Des extraits de ce point ont été publiés dans le livre "China's Urban Century" publié par *Edward Elgar Publishing*, dans le chapitre 6 intitulé "Migrant worker's difficult path towards urban housing", écrit par l'auteur.

⁷⁷⁴ Article 62,4 de la loi sur l'administration du sol. Voir aussi: Ministère du territoire et des ressources (2004) Opinions sur le renforcement de la gestion des résidences rurales (*guotuziyuanbu guanyu jiaqiang nongcun zhajidi guanli de yijian*).

⁷⁷⁵ Article 43 de la loi sur l'administration du sol.

Ce monopole a accordé un pouvoir étendu aux gouvernements locaux qui utilisent la terre comme moyen de financement. Et cela a conduit à son tour à l'expansion urbaine, avec des procédures d'expropriations dont les règles ont été loin d'être respectées et qui ont laissé des millions de paysans sans terre⁷⁷⁶. Néanmoins, ces derniers ont trouvé des méthodes informelles pour profiter du développement urbain, répondant au même moment à la demande du marché de logement à bas prix, à la limite de la légalité. Cela est précisément le cas des logements aux droits de propriété mineurs.

Le terme "logement aux droits de propriété mineurs" est une expression officielle désignant les édifices résidentiels bâtis illégalement sur des terrains ruraux détenus par la collectivité et vendus ou loués à des personnes venues d'ailleurs⁷⁷⁷. Les édifices sont construits sur une terre rurale et non urbaine, et le titre de propriété (*fangchanzheng*) n'a pas été remis par les autorités selon la procédure standard, mais par le comité des villageois (*cunweihui*) ou le gouvernement cantonal (*xiangzhen zhengfu*), sans l'approbation expresse des autorités supérieures (l'autorité de logement étatique ou *fangdichan guanli bumen*)⁷⁷⁸. L'intérêt des paysans est clair puisque via la procédure officielle de l'expropriation du terrain par le gouvernement, ils reçoivent en moyenne 5 à 10% du prix du marché sur le terrain adjacent, alors que par le biais du développement et de la cession des logements aux droits de propriété mineurs ils peuvent en obtenir jusque 50%⁷⁷⁹. En effet, dans la mesure où aucune prime de cession (*churangfei*) n'a été payée au gouvernement au titre de la construction réalisée sur le terrain collectif (terrain rural), le prix de vente avoisine les 50% du prix du marché de la propriété sur le terrain adjacent⁷⁸⁰. De même, dans la mesure où les logements aux droits de propriété mineurs ne sont pas inclus dans l'aménagement urbain, aucune supervision ou inspection n'a été réalisée au cours de la construction.

⁷⁷⁶ Le nombre de paysans sans terre a été estimé à 55 millions. He Bochuan (2007) La Crise Agraire en Chine. *Etudes Rurales*. Janvier-Juin 2007.

⁷⁷⁷ Kan, K. (2012) La réforme foncière et le problème des logements aux droits de propriété précaires. *Perspectives Chinoises*. 2012/3., p.77-79.

⁷⁷⁸ Selon l'article 61 de la loi sur l'administration de l'immobilier (*zhonghua renmin gongheguo chengshi fangdichan guanlifa*) de 1994, tous les titres qui ne sont pas émis par cette autorité sont invalides.

⁷⁷⁹ Paik, W. et Lee, K. (2012) I Want To Be Expropriated!: the politics of xiaochanquanfang land development in suburban China. *Journal of Contemporary China*, Vol. 21.2012, p.74.

⁷⁸⁰ Bank of China International. Investment Banking Group (2012). Review et perspectives de la réforme du système de la terre à Shenzhen (*shenzhen tudi gaige de huigu yu zhanwang*). *BOC*. 11 juin 2012.

Comme mentionné ci-dessus, la cession de ce type de constructions est illégale. Cependant, son accessibilité économique la rend intéressante non seulement pour les travailleurs migrants mais aussi pour les résidents urbains chassés de la ville par les prix élevés de l'immobilier.

Dans un pays où le marché de l'immobilier est devenu une composante majeure de la croissance économique, les gouvernements locaux ont poussé de manière agressive son développement tandis que peu d'intérêt a été montré aux logements sociaux ou au marché de la location.

Concernant ces derniers, les prix de l'immobilier ont monté à une telle vitesse que les propriétaires n'étaient même plus motivés à trouver des locataires. Ce phénomène est conforté par l'absence de pénalité pour les appartements laissés vacants. Enfin, le défaut de loi sur le bail prévoyant une protection adéquate des locataires entrave le développement du marché locatif⁷⁸¹. Concernant les logements sociaux, les allocations logement (*zhufangfenpei*) ont perdu en efficacité en raison de la disproportion entre les salaires et les prix de l'immobilier (selon une étude, le ratio du prix du logement sur le revenu a atteint 20 en 2010 à Shanghai, ce qui veut dire qu'un foyer devrait économiser 20 ans de son revenu annuel sans consommer pour pouvoir acheter un appartement standard)⁷⁸².

A cet égard, ces "paysans urbanisés" répondent à l'inefficacité du gouvernement face au besoin d'une population urbaine grandissante après le boom du marché de l'immobilier, de trouver un logement abordable. Il est estimé que les ventes aux résidents urbains représentent 20% des transactions totales, même si dans les villes comme à Shenzhen la proportion a pu monter jusqu'à 50%⁷⁸³. Notamment, parmi les acquéreurs se trouvent de nouvelles générations qui ont plus de difficultés que leurs progénitures à accéder à un logement, et les personnes relogées qui utilisent

⁷⁸¹ Ni Pengfei (2012) Le logement dans les villes : comment approfondir la réforme de manière compréhensive et cohérente? (*chengzhen zhufang zhidu: zonghe peitao gaige ruhe shenru?*) *Chuan Cheng magazine*. 2012, 7.

⁷⁸² Housing affordability ratio alarming for Hong Kong, Guangzhou, Shanghai, *SCMP*. Voir : <http://www.scmp.com/print/property/hong-kong-china/article/1020230/housing-affordability-ratio-alarming-hong-kong-guangzhou>. Consulté le 25 novembre 2013.

⁷⁸³ Min Shifa et Li Lin (2009) Le risque des droits de propriété mineurs : jeux et contrepoids (*xiaochanquanfang fengxian: boyi yu duice*). *Shishiqiushi Magazine*. 2009, 3.

l'indemnisation pour acheter un logement aux droits de propriété mineurs, entre autres. De même, au cours des dernières années, les investisseurs en recherche de profits rapides ont aussi rejoint cette liste⁷⁸⁴. Le phénomène s'est étendu dans tout le pays⁷⁸⁵.

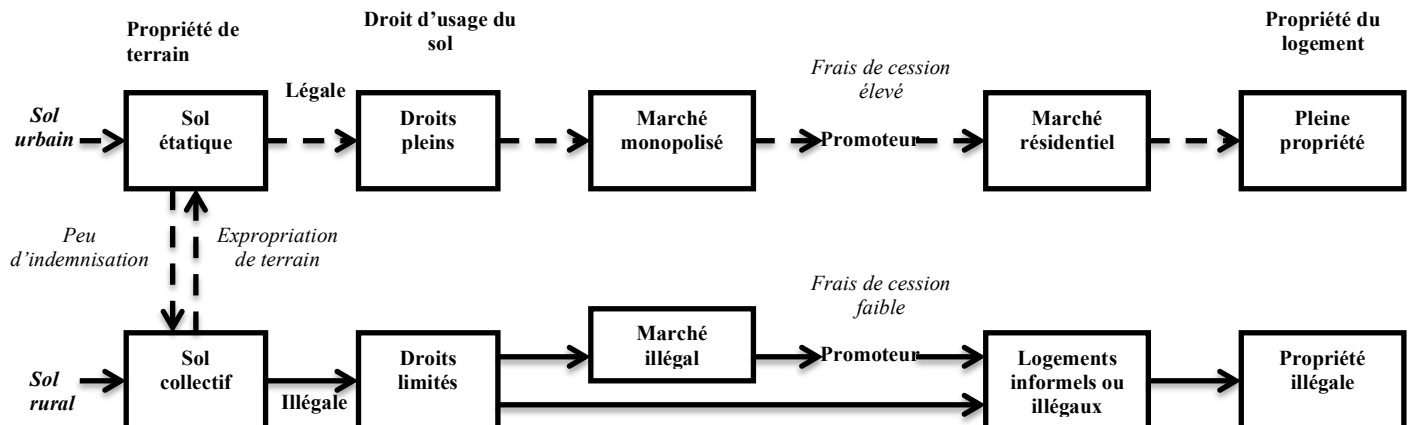


Figure 19. Explication des droits de propriété mineurs⁷⁸⁶

En principe, chaque logement rural est assorti d'un droit d'utilisation du sol pour la construction (*yihuyizhai*). Mais la loi n'est pas cohérente, se référant dans certains cas au foyer (composé en moyenne de trois membres) comme unité, et dans d'autres cas à chaque membre de la collectivité. Par conséquent, une famille nombreuse pourrait avoir plus de droits d'usage du sol pour la construction. Les études ont montré qu'il y a des territoires sur lesquels un foyer peut obtenir jusqu'à cinq droits pour construire des édifices. Cela accorde aussi au comité du village un pouvoir discrétionnaire sur l'attribution des terrains de construction, quelque chose qui s'est révélé être une

⁷⁸⁴ Les logements aux droits de propriété mineurs sont récemment devenus sujet de spéculation puisque comme on le verra l'attitude du gouvernement vis à vis de ces constructions est trop floue. En 2017, nous avons lu dans une conversation dans un groupe créé dans le réseau social *wechat*, comment un de ses membres avait lancé une offre d'investissement en groupe dans le logement aux droits de propriété mineurs de la province de Canton. Selon l'offre, chaque investisseur investissait 90.000 yuan pour construire un immeuble à six étages. Conversation sur *WeChat* tenue le 4 mars 2017 (GD-WX-1).

⁷⁸⁵ Selon un rapport de la Banque de Chine, en 2007 les logements informels représentaient 35% de la surface résidentielle totale du pays. Review et perspectives de la réforme du système de la terre à Shenzhen. *Shenzhen tudi gaige de huigu yu zhanwang*. BOC, 11 juin 2012.

⁷⁸⁶ Pengjun Zhao et Mengzhu Zhang (2016) The Role of Villages and Townships in Informal Land Development in China: An Investigation on the City Fringe of Beijing. Publié le 9 mars 2016. *Sustainability* 2016, 8, 255., p.7. www.mdpi.com/journal/sustainability. Consulté le 15 juin 2018.

activité lucrative. La vente de droits d'usage du sol pour la construction est devenue courante. De plus, depuis que les terrains pour la construction de résidences de paysans sont limités, un nombre croissant de constructions est mené sur les terres agricoles, ayant ainsi pour effet en pratique de modifier l'usage du terrain, quelque chose que seul le gouvernement peut décider⁷⁸⁷. Concernant la surface de construction autorisée, la loi qui est pourtant claire sur la surface du sol, reste imprécise sur l'hauteur de la construction. Ainsi, les paysans construisent souvent des édifices atteignant cinq à six étages, utilisant un ou deux étages pour eux-mêmes, et louant ou vendant le reste aux travailleurs migrants ou des résidents urbains⁷⁸⁸.

Il est intéressant de noter l'intérêt des branches inférieures du gouvernement local à encourager le développement des logements aux droits de propriété mineurs. La cession des droits de construction du terrain (*ius edificandi*) est menée sans l'implication du gouvernement cantonal. Néanmoins, à travers la construction des logements aux droits de propriété mineurs, le gouvernement cantonal est capable de recevoir jusqu'à 25% du revenu total⁷⁸⁹.

Il est très difficile pour une personne non familiarisée avec le développement du voisinage ou du district d'identifier la limite entre les logements formels et les informels⁷⁹⁰. Dans les années 1990, des chercheurs ont défini les établissements informels en Chine comme des *desakota*⁷⁹¹ pour les assimiler au phénomène

⁷⁸⁷ Jusqu'en mars 2008, 656 cas de constructions illégales ont été enregistrés dans la ville de Pékin. L'aire de constructions illégales détruite dépasse les 200 mille mètres carrés. *Beijing Qingnianbao*, Report numero 6, 14 avril 2008.

⁷⁸⁸ Dans une enquête menée en 2007 dans tout le pays, sur les 1.799 villageois interrogés, 36% ont confirmé la pratique des cessions de droits de propriété mineurs aux membres non-collectifs dans leurs villages. Chen Xiaojun *et al.* (2011) Etude et recherche pragmatique sur le système de propriété foncière - Rapport de recherche élaboré par des professeurs et étudiants chinois (*nongcun tudi falü zhidu de xianshi kaocha yu yanjiu – zhongguo shisheng diaoyan baogao shu zhongguo shisheng diaoyan baogao shu*). *Falü chubanshe*. Beijing.

⁷⁸⁹ Paik, W. et Lee, K. (2012), *op.cit.*

⁷⁹⁰ Au cours de notre visite dans la zone située autour du Temple de Yuantong à Kunming, en mai 2013, nous n'avons pas été capable de distinguer les logements aux droits de propriété mineurs des logements aux droits de propriété authentiques. Cependant, une résidente locale nous a expliqué que la zone comprend beaucoup de constructions illégales qui ont surgi avec le développement rapide de la ville. Mme. Liu. Entretien, 3 juin 2013 (KM-YT-1).

⁷⁹¹ Terme d'origine indonésienne désignant des lieux hybrides où ville et campagne sont imbriquées l'une dans l'autre.

indonésien de l'étalement des villes qui a donné naissance à une combinaison du paysage urbain et rurale à la frontière floue⁷⁹².



Figure 20. Photo de logements informels dans la ville de Canton. Photo prise par l'auteur.

Encadré 2: Logements informels en Espagne et différences avec la Chine

Il est intéressant de noter que le logement informel est un phénomène non spécifique à la Chine. Ce qui est unique en Chine, ce sont les causes du phénomène. Traditionnellement, l'urbanisation rapide, la spéculation de la propriété et le manque de logement urbain provoquent les phénomènes tels que le squat et les logements informels. Ces facteurs sont le résultat des forces du marché et des politiques du gouvernement qui ne corrigent pas à temps et de manière adéquate la croissance urbaine. En Chine, il est souvent dit que plus de sol que de personnes a été urbanisée. La dénommée extension urbaine est envahissante dans beaucoup de villes. Les logements informels ont plus été un mouvement mené par les paysans en réponse à un

⁷⁹² Béja, J.P. et al. (1999) Comment apparaissent les couches sociales. *Perspectives Chinoises*, n°52, mars-avril 1999., p.30-43.

système de droits de propriété qui a bénéficié au final aux gouvernements locaux et aux développeurs immobiliers.

Le taux de croissance urbaine dramatique connu par l'Espagne au cours des années 1960 a fait naître les bidonvilles et les résidences construites illégalement sur des terrains n'ayant pas été catégorisé comme appropriés pour l'urbanisation. C'est le cas de Cañada Real Galiana, zone faisant partie du réseau de sentiers de Cañada, utilisée depuis la Reconquête par l'organisation de Mesta des propriétaires de moutons pour la transportation du bétail. En tant que tel, cette zone fait partie du domaine public et ne peut pas être soumise à d'autres usages incompatibles et les droits de propriété ne peuvent pas être acquis par usucapion. Cependant, une section située aux alentours de Madrid a été squattée, devenant une cité linéaire de près de 40.000 personnes sur 15 km de long. Le statut de voisinage varie sur le chemin. Certaines zones sont des marchés de drogue, d'autres sont occupées par des travailleurs espagnols y résidant depuis 30 ans, et d'autres encore accueillent des familles d'immigrants arrivés récemment en location aux résidents initiaux. Certaines zones payent même la taxe foncière annuelle et bénéficient des services municipaux de ramassage d'ordures. Face à cela, la mairie de Madrid a récemment passé une réglementation supprimant Cañada Real Galiana du réseau de sentiers et en le considérant comme un terrain urbanisé illégalement ("Pacto Regional por la Cañada Real", de 14 mars 2017). Le plan prévoit une solution pour six secteurs, qui représentent 60% de l'implantation illégale. Ainsi, les solutions englobent de la régularisation du secteur 1 (200 logements) au démantèlement total du secteur 6 (1.000 logements), dû aux problèmes insurmontables qui affectent cette portion, où les conditions minimales d'habitabilité ne sont pas garanties, et qui est un foyer de problèmes de trafic et de vente de drogues. Pour les secteurs 2 et 5, différents techniciens étudieront pendant une année la solution la plus adéquate en tenant compte de la possibilité d'une légalisation des constructions qui satisfont aux conditions établies par les réglementations locales et qui peuvent être intégrées dans l'espace urbain pourvu qu'elles n'obstruent pas les développements urbains déjà approuvés. L'expropriation serait limitée aux constructions dont la démolition serait considérée comme nécessaire pour élargir les avenues.



Figure 21. Photo aérienne de la Cañada Real Galiana. Source: Gouvernement de Madrid.

Le gouvernement central a passé de nombreuses réglementations mettant l'accent sur l'illégalité des constructions et les risques qu'elles impliquent, et portant en particulier sur la démolition et les sanctions administratives⁷⁹³.

⁷⁹³ Voir par exemple Conseil des affaires d'État (2011) Plusieurs avis sur l'enregistrement et la délivrance de la confirmation des titres sur le sol collectif (*guowuyuan guanyu nongcun jiti tudi quequan dengji fazheng de ruogan yijian*).



Figure 22. Propagande du gouvernement "les constructions illégales, nuisent aux autres, et nuisent à soi" (*weifa jianshe, sunren haiji*). Photo prise par l'auteur.

Cependant, la proportion des cas vus par l'administration est très réduite, et le nombre de fonctionnaires locaux sanctionnés pour la construction de résidences informelles est encore moindre. La raison de cette indulgence envers les logements informels est leur rôle comme coussin pour absorber la demande de logement inaccessible là où l'État est absent. Il est indéniable que les logements informels jouent un rôle important dans la réponse aux demandes de logement des migrants et des foyers bénéficiant de faibles revenus.

D'un autre côté, comme les auteurs chinois le mettent souvent en avant⁷⁹⁴, il est difficile de comprendre pourquoi les paysans ne peuvent pas céder les droits sur leur résidence quand les citadins ne souffrent pas de cette restriction. Le sol sur lequel les paysans construisent leur résidence est aussi un terrain de construction, de même nature juridique que leur pendant urbain. La doctrine conclut que "le même sol doit

⁷⁹⁴ Gao Fuping (2011) Étude sur la loi sur les droits réels (*wuquanfa jiangyi*). *Falü chubanshe*. Beijing.

bénéficier des mêmes droits" (*tongdi tongquan*) et donc que les cessions des droits d'usage du sol pour la construction doivent être permises⁷⁹⁵. Il est important de noter que l'interdiction de céder les droits d'usage du sol rural avait été mise en place par la loi sur l'administration du sol, une réforme polémique datant de 1998. Entre la première réforme de cette loi de 1986 en 1988 et la seconde en 1998, la cession des droits d'usage du sol (rural) pour la construction était permise dans les mêmes conditions que pour les droits d'usage du sol urbain pour la construction. Il était ainsi possible pour les paysans de céder et de promouvoir les terrains de construction ruraux. Néanmoins, en raison de la diminution de la surface des terres arables connue au cours de cette période de dix ans, en partie attribuable à la construction de logements sur les terres arables par les paysans, le gouvernement a décidé d'interdire l'ensemble du marché de la construction sur les terrains ruraux. L'ironie est que l'empiètement sur les terres arables a augmenté depuis que l'interdiction a été renforcée. Ce n'est pas seulement le résultat des logements aux droits de propriété mineurs, c'est aussi l'étalement urbain réalisé par les gouvernements locaux pour financer leurs budgets, et qui implique la conversion des surfaces accrues de terres arables en terrains de construction pour le développement (voir chapitre 2).

En dépit de cet objectif, les logements informels ont finalement eu pour effet de réduire les revenus du gouvernement car il ne percevait pas les primes perçues dues lors de la cession de droits de promotion du sol. Par exemple, dans le cas de Shenzhen, là où les logements informels se sont le plus développés, les ventes de terrains représentent 14% des revenus du gouvernement, ce qui est 60% moins que la moyenne du pays⁷⁹⁶.

De même, les détenteurs des droits de propriété mineurs sur des logements peuvent aussi souffrir d'une action engagée par le villageois qui a transféré ses droits d'usage du sol initialement. En effet, il y a eu quelques cas dans lesquels les paysans ont tenté de recouvrer leurs droits de propriété sur ce type de terrains, souvent lorsqu'ils ont

⁷⁹⁵ En décembre 2013, les dirigeants chinois se sont accordés sur la nécessité d'équilibrer les droits d'usage du sol collectif pour la construction et les droits d'usage du sol urbain pour la construction. Décision du Comité central du Parti Communiste pour renforcer les problèmes importants posés par la réforme (*zhonggong zhongyang guanyu quanmian shenhua gaige ruogan zhongda wenti de jue ding*, <http://www.hmdjw.gov.cn/article/show-4104.html>). Consulté le 10 février 2014.

⁷⁹⁶ Paik, W. et Lee, K. (2012) *op.cit.*

pris connaissance de l'intention du gouvernement local d'urbaniser la zone, ce qui augmenterait probablement la valeur de leur "terrain".

La Cour Supérieure de Pékin a publié un mémorandum en 2004 déclarant l'invalidité des cessions des logements aux droits de propriété mineurs. Selon ce memorandum, certains tribunaux ont obligé les acquéreurs à renoncer à leurs droits précaires et à abandonner leur logement au profit des vendeurs, bien qu'en contrepartie d'une indemnisation économique, quelque chose qui accorde la reconnaissance d'un certain statut légal et de protection des logements aux droits de propriété mineurs⁷⁹⁷. La Cour Supérieure de Shanghai en 2004 est conforme avec cette position, puisqu'elle a accordé une certaine protection à ces acquéreurs qui ont acquis les propriétés et qui y ont réellement vécu en obligeant le vendeur à payer une indemnisation économique au premier⁷⁹⁸. Le sort des logements aux droits de propriété mineurs reste donc loin d'être réglé.

Certaines solutions ont été mises en avant pour régler le sort des logements informels. La Commission nationale du développement et de la réforme a publié en 2006 quelques opinions pour réglementer les logements aux droits de propriété mineurs à Pékin. Selon ces réglementations, une sorte d'amnistie a été proposée aux logements qui répondent aux conditions du plan d'usage du sol et qui ont été construits en conformité avec les standards de construction. Dans ce cas, ils peuvent soumettre une demande de régulation et payer la prime de terrain obligatoire. La propriété doit être transférée au gouvernement et les résidents doivent recevoir les droits d'usage du sol⁷⁹⁹. En revanche, les logements qui présentent des problèmes de construction graves et qui occupent des terrains arables en contradiction des planifications urbaines et rurales, ne peuvent pas être régularisés peu important la bonne foi du détenteur des droits. Concernant les résidents urbains, il a été proposé que seuls ceux dont la

⁷⁹⁷ Kan, K. (2012), Des droits ambigus: la réforme foncière et le problème des logements aux droits de propriété mineurs. *Perspectives Chinoises*, n°12/3., p.77-79.

⁷⁹⁸ Cour populaire suprême de Shanghai (2004) Opinions et principes sur l'audience des cas de disputes sur la cession onéreuse des résidences rurales (*Shanghai gaoyuan guanyu shenli nongcun zhajidi fangwu maimai jiufen anjian de yuanze yijian*).

⁷⁹⁹ Commission nationale du développement et de la réforme (2006) Opinions pour réglementer les logements aux droits de propriété mineurs à Pékin (*Beijingshi fagaiwei fabu guanyu jinyibu tuijin benshi diyidao luhua geli diqu jianshe de yijian*). *Jinghua shibao*, 17 Juin 2006. <http://www.bjpc.gov.cn/ywpd/tzgl/zcfb/201009/t681770.htm>. Consulté le 14 août 2013.

situation financière pouvait satisfaire les standards d'accès aux logements publics urbains devaient être régularisés. Par conséquent, les transactions spéculatives ne devaient pas être protégées et les contrats d'acquisition devaient être annulés⁸⁰⁰.

La ville de Shenzhen a été pionnière dans de nombreuses politiques innovantes pour régulariser les logements informels. En raison de son développement précoce et rapide, la ville a été confrontée au souci de fournir des logements abordables aux migrants qui se sont amassés dans la ville. Au cours des années 1990, les logements informels ont été tolérés car ils ont été considérés comme une solution pour les travailleurs cherchant des logements abordables. En 2004, Shenzhen a été la première ville à éviter la distinction entre les terres rurales et urbaines à travers l'inclusion de tous les terrains ruraux existants dans le plan d'urbanisation. Cela aurait dû régulariser les logements informels. Cependant, le gouvernement avait placé plus d'intérêt dans la conversion des terrains industriels en terrains commerciaux, repoussant ainsi les industries en dehors des villes. Par conséquent, le gouvernement n'a pas entamé la régularisation des logements informels (résidentiels), qui ont toujours gardé ce status quo. Bien que le sol n'était plus considéré comme sol collectif, le gouvernement devait encore suivre les procédures d'expropriation et accorder des droits d'usage à leurs détenteurs. Néanmoins, les indemnités accordées en contrepartie des réquisitions de terrains devraient être élevées, en particulier dans le cas des villages urbains (voir paragraphe ci-dessous), qui sont normalement bien situés. En 2010, selon les statistiques officielles, les logements aux droits de propriété mineurs constituaient 42% du territoire total de Shenzhen⁸⁰¹. Comme c'était le cas avec la libéralisation du marché du sol urbain, cette ville pourrait redevenir le modèle pour le reste du pays pour la régularisation des logements aux droits de propriété mineurs.

⁸⁰⁰ Commission nationale du développement et de la réforme (2006) *Ibid.*

⁸⁰¹ Li, X. and Zhang, Y. (2012) Land reform again in Shenzhen, *Century Weekly*, May 28, 2012, dans Kan, K., *op.cit.*

8.3 Villages urbains (*chengzhongcun*)⁸⁰²

Les villages urbains sont des solutions informelles et involontaires qui ont émergé tôt, résultant de l'étalement urbain commandé par le gouvernement. Ceci est dû au système *sui generis* des droits de propriété immobilière dans lequel le gouvernement a le monopole sur le marché primaire du sol.

Afin d'urbaniser la terre, le gouvernement doit exproprier les paysans⁸⁰³. Dans la mesure où la prise des terres implique une indemnisation économique et que cette indemnisation est inférieure dans le cas des expropriations du sol agricole, le gouvernement préfère d'abord exproprier les paysans de leurs droits d'usage du sol pour l'exploitation forfaitaire et laisser la question des droits d'usage du sol pour la construction des résidences à une étape ultérieure (*xian zhengdi hou zhengren*). Comme la ville se développe, le prix de la terre environnante s'élève et il devient de plus en plus cher d'exproprier le reste du sol rural. Après quelques années d'une urbanisation rapide, les villages urbains qui étaient apparus au début de l'aménagement des villes sont très bien situés dans le centre de la ville. Les paysans à l'origine dans les villages urbains généraient des revenus de location considérables sur les migrants ruraux. Il n'est pas rare que les paysans mettent en place des sociétés de holding pour conduire ce négoce de location. Ceci était le cas traditionnellement dans certaines villes de la province de Guangdong⁸⁰⁴.

⁸⁰² Des extraits de ce point ont été publiés dans le livre "China's Urban Century" publié par *Edward Elgar Publishing*, dans le chapitre 6 intitulé "Migrant worker's difficult path towards urban housing", écrit par l'auteur.

⁸⁰³ Loi sur l'administration du sol, article 43.

⁸⁰⁴ Unger, J. et Chung, H. (2013) Le modèle d'urbanisation du Guangdong : terres collectives et émergence d'une nouvelle classe moyenne dans les villages. *Perspectives Chinoises*, 3, p.35-44.



Figure 23. Village urbain à Kunming (temple de Yuantong). Source : l'auteur.

Le paysage des villages urbains est par conséquent hétérogène. Il va de bas édifices ruraux précaires entourés d'immeubles modernes aux grands immeubles similaires à ceux situés aux alentours, puisque les paysans puisent dans leurs ressources pour augmenter leur loyer ou créer de la surface à céder⁸⁰⁵.

Il y a des villages urbains dans presque toutes les villes chinoises. En 2006, il a été estimé qu'il y avait 331 villages urbains seulement à Pékin⁸⁰⁶. A Shenzhen, il y en avait 91 en 2012⁸⁰⁷. Afin de développer la nouvelle ville de Chenggong à Kunming, qui s'étend sur un vaste territoire de 10.000 m², plus de 300 villages urbains ont été réaménagés⁸⁰⁸. Selon les informations réunies dans un village urbain de la ville de Kunming⁸⁰⁹, il y a trois types de résidents dans un village urbain: (i) les villageois présents à l'origine: puisqu'ils détiennent encore la propriété de leur résidence ils

⁸⁰⁵ Dans les villages urbains que nous avons visités à Kunming et Guiyang en 2013 ces édifices avaient cinq à six étages.

⁸⁰⁶ Liaowang Newsweek Magazine, 2006, 6-7 (*liaowang xinwen zhoukan*).

⁸⁰⁷ Bank of China International, Investment Banking Group. Review et perspectives de la réforme du système de la terre à Shenzhen (*shenzhen tudi gaige de huigu yu zhanwang*). BOC. 11 juin 2012.

⁸⁰⁸ Visite de la ville de Chenggong. 2ème Conférence Annuelle de UrbaChina, Kunming, 3 juin 2013.

⁸⁰⁹ Mme. Pan. Résidente du village urbain de Yuantong Daqiao, Kunming. Entretien, 3 juin 2013 (KM-YT-2).

bénéficient d'un statut privilégié, recevant des revenus considérables avec le développement d'un marché du logement informel et la fourniture de tous types de services rendus aux résidents urbains; (ii) les résidents urbains recevant des revenus faibles à la recherche de logements économiques; (iii) les travailleurs migrants, qui sont les plus nombreux et dont les conditions de vie sont les plus précaires avec une consommation réduite aux conditions de base minimum. Dans certains villages urbains, les travailleurs migrants ont fournis des activités économiques de service à la ville. Ainsi, dans le village urbain de Dongxiaokou, situé entre le 5ème et le 6ème anneau de Pékin, les résidents ont établi un centre informel de recyclage leur permettant de bénéficier d'une grande liberté et d'un réseau d'entraide, dans la mesure où la plupart de ses résidents viennent de la même ville. Le village a été démoli en 2015⁸¹⁰.

En 2013, le loyer moyen pour une chambre de 20 m2 dans un village urbain dans le centre de Kunming était de 200 RMB par mois. Les constructions datant des années 1950 étaient faites de briques de boue et avaient des sols en terre battue. Certains d'entre eux manquaient d'aménagements de base, tel que l'eau courante ou une cuisine propre et les toits avaient des fuites. Dans le village urbain de "Meikuang" visité à Guiyang, la moyenne des loyers pour une chambre avec salle de bains était de 400 RMB par mois en 2013⁸¹¹. Incroyablement, ce loyer était le même que celui accordé pour une chambre dans un village dans le district de Putuo à Shanghai.

Bien que les conditions de vie y soient austères, les villages urbains présentent aussi de nombreux avantages. Ils sont habituellement situés dans le centre, avec un bon accès aux transports publics. On nous a mentionné que bien que les interactions entre les villageois originels et les migrants étaient minimales⁸¹², ce n'était pas le cas entre les migrants. Les villages urbains offrent une grande variété de services orientés vers leurs résidents: restaurants, mini supermarchés, salles de mahjong etc. Pendant la

⁸¹⁰ Inverardi-Ferri, C. (2017) Commons and the Right to the City in Contemporary China. *Made in China, Vol.2, Issue n°2. April-June 2017*, p.38-41.

⁸¹¹ M. Yu. Ancien paysan devenu rentier. Village urbain à Guiyang. Entretien, 6 juin 2013 (GY-VU-1).

⁸¹² M. Wang. Résident d'un village urbain dans le district de Putuo, Shanghai. Entretien, 6 juillet 2014 (SH-PT-1).

comme femme de ménage⁸¹³. Elle payait un loyer mensuel de 400 RMB pour une chambre et une petite salle de bains. Quand nous l'avons interrogée sur le plan de démolition du gouvernement, ils haussèrent les épaules et nous répondirent que ce n'était pas la première fois qu'ils devaient déménager dans un autre village. Par hasard, le "propriétaire" était également là. Natif de Shanghai, il semblait être souvent là et maintenait de bonnes relations avec ses locataires. Il nous a dit qu'il n'y avait pas de locaux de Shanghai dans le village⁸¹⁴. Les villageois nous dirent qu'ils n'avaient aucun contact avec les shanghaiens excepté pour le travail. Il est intéressant de constater que le comité de village avait été dissout depuis longtemps et qu'il n'y avait aucune institution d'auto-gouvernance.

⁸¹³ Mme. Cao. Résidente d'un village urbain dans le district de Putuo, Shanghai. Entretien, 6 juillet 2014 (SH-PT-2).

⁸¹⁴ M. Gu. Propriétaire informel de plusieurs logements dans un village urbain dans le district de Putuo, Shanghai. Entretien, 6 juillet 2014 (SH-PT-3).



Figure 25. Rôtisserie de Canards. District de Putuo (Shanghai). Photo prise par l'auteur.

Les gouvernements locaux se prêtent à présent au réaménagement des villages urbains. Par exemple, le gouvernement de Shanghai prévoit de démolir 35 villages urbains uniquement en 2015 ⁸¹⁵. Le réaménagement est mené habituellement via

⁸¹⁵ Voir <http://www.shanghai.gov.cn/shanghai/node2314/node2319/node12344/u26ai38696.html>. Consulté le 3 novembre 2014.

l'expropriation du sol collectif et leur démolition. Néanmoins, le boom de l'immobilier et l'augmentation des indemnités sont plutôt des éléments de dissuasion. Normalement, les villageois originels se voient offrir une relocation dans un projet de logement abordable. Mais les travailleurs migrants, qui constituent la majorité des locataires vivant dans la communauté, voient leur bail résilié sans indemnisation et doivent déménager et chercher ailleurs un logement. Comme noté par quelques auteurs, le réaménagement des villages urbains met en danger la sécurité du bail de leur logement pour les travailleurs migrants, mais il secoue également l'économie des villageois originels et l'économie de la ville dans son ensemble, qui repose sur la main d'œuvre peu chère des résidents du village⁸¹⁶. D'autres auteurs mettent en avant leur contribution à la création de communautés sociales au sein des villages urbains, et non uniquement à leur contribution à l'économie informelle de la ville⁸¹⁷. Par conséquent, ils se posent en faveur de la préservation des villages urbains plutôt que leur démolition et leur modification en hauts édifices modernes qui mèneraient inévitablement à l'inflation des loyers et la gentrification⁸¹⁸. Aussi, leur réaménagement provoque la destruction de ces espaces communautaires⁸¹⁹.

Ce point de vue a des similarités avec le point de vue organique de l'urbanisme, qui valorise la spontanéité et la densité de la population plutôt que des projets isolés planifiés de logements sociaux dans le but d'intégrer la population de migrants.⁸²⁰

8.4 Villages vides (*kongxincun*)

Avec le développement économique, le paysage de la campagne chinoise a aussi connu des changements dramatiques.

D'un côté, l'absence d'opportunité de développement personnel a poussé les paysans à migrer massivement vers les villes. La plupart des villages de provinces

⁸¹⁶ Wu Fulong *et al.* (2010) Social Groups and Housing Differentiation in China's Urban Villages: An Institutional Interpretation. *Housing Studies*, vol. 25, no. 5, p.671–691.

⁸¹⁷ Inverardi-Ferri, C. (2017), *op.cit.*, p.41.

⁸¹⁸ Wu Fulong, "Changes needed to build up rental market", *China Daily*, 3 septembre 2012, p.10.

⁸¹⁹ Inverardi-Ferri, C. (2017), *op.cit.*, p.41.

⁸²⁰ Saunders, D. (2010) Arrival City: How the largest migration in history is reshaping our world. William Heinemann. London., p.298.

d'émigration ont perdu progressivement leur population (les villes de taille inférieures ont perdu jusqu'à 25% de leur population totale entre 2006 et 2011)⁸²¹.

D'un autre côté, le transfert d'argent par les travailleurs migrants à leurs familles laissés dans leur village d'origine a eu pour effet l'abandon des vieilles habitations et la construction de nouvelles en dehors des villages dans des endroits mieux communiqués⁸²². Et puisque les paysans n'ont pas le droit de céder leurs droits d'usage du sol, les vieilles constructions restent vides et composent le phénomène connu comme *kongxincun* ou villages vides. Il a été calculé que 23% des immeubles résidentiels construits dans les zones rurales entre 1999 et 2008 occupaient des sols arables⁸²³. En 2004 déjà, il y avait 266.267 hectares de sols en friche⁸²⁴.

Parfois, ces nouvelles constructions s'étendant sur de larges zones de terres arables, le gouvernement a dès lors identifié le phénomène comme une cause de la perte du sol agricole, et a mis en place différentes politiques de réorganisation de l'espace dans le but de recouvrer des aires importantes de terres arables. Bien que le phénomène n'ait pas été défini précisément, il existe un consensus sur le fait que la cause majeure qui a provoqué ce phénomène a été le développement économique et la modernisation de l'agriculture⁸²⁵.

Cependant, bien que les flux de population et l'urbanisation soient caractéristiques de n'importe quel pays en développement, ce qui a exacerbé les villages vides est le système de droits de propriété dual qui a contrecarré la possibilité de créer un marché du sol rural dans lequel les paysans auraient pu céder leurs logements aux immigrants.

⁸²¹ Goldman Sachs Global Economics, Commodities and Strategy Research (2013) *Identifying structural winners from demographic flows*. 21 mai, 2013, p.2.

⁸²² Un sondage réalisé en 2010 sur 1.024 travailleurs migrants a révélé que les travailleurs migrants ont remis environ 30% de leur revenu dans leur village d'origine. China Reality Research (2010) *Future Fields*. CLSA., p.37.

⁸²³ Tao, R. (2013) State Fragmentation and Rights Contestation : Rural Land Development Rights in China. *China & World Economy* 21(4), juillet 2013.

⁸²⁴ Pour plus d'information, voir par exemple : <http://www.mlr.gov.cn/zt/17thtudiri/4.htm>. Consulté le 17 juin 2015.

⁸²⁵ Zhang Zhao (1998) Recherche théorique sur la gestion des villages vides de la province de Hebei (*guanyu Hebei sheng kongxincun zhili de lilun tantao*). *Hebei shifan daxue xuebao (ziran kexue xueban)*, 1998-4., page 573-576. Aussi dans Zhang Junying (1999) Plan de recherche sur le réaménagement des villages vides (*kongxincun gaizao de guihua sheji tantao*). *Jianzhu xuebao*, 1999-11, p.12-15.

Au contraire, les paysans ont migré de plus en plus vers les villes, certains d'entre eux ne retournant pas dans leur village pendant des années; d'autres, normalement ceux laissant leur famille dans leur village, construisent de nouvelles maisons dans des lieux plus pratiques. En 2007 la surface totale des terrains de construction résidentiels avait déjà dépassé de plus de 25% le quota approuvé par le plan en 2000⁸²⁶.

Une des conséquences de cette tendance est le gaspillage des ressources de la terre. La loi sur l'administration du sol interdit strictement la cession des droits d'usage du sol pour la construction de résidences, l'autorisant uniquement entre membres d'une même collectivité. Cependant, les cessions entre les paysans n'ont pas souvent lieu. Dans la mesure où les travaux de rénovation dans les vieilles constructions sont onéreuses, les paysans préfèrent occuper des terres arables ou en friche et construire une nouvelle maison au lieu d'acheter des maisons d'autres paysans et les rénover. Convertir des terres arables en terrains de construction pour des résidences est possible à travers une procédure stricte soumise à un contrôle sous forme de quotas. Mais puisque la terre arable aux alentours des villages est usuellement substantielle et que la gestion de l'usage de terrain par les autorités locales n'est pas stricte, les paysans construisent souvent en dehors des villages sur leurs terres cultivables, ce qui est illégal et entraîne un gaspillage des terres arables. La faible valeur attachée aux terres cultivables jusqu'ici a aussi influencé cette pratique qui aurait peut-être pu être réduite si les terres cultivables étaient libéralisées.

Bien que le développement économique et l'urbanisation aient progressivement réduit la population rurale, il est indéniable que le tissu social des villages pourrait être amélioré si les villageois d'origine pouvaient céder leurs terrains résidentiels à des tiers ou des gens venus d'ailleurs. Autrement, beaucoup de maisons resteront vides pendant des années sans maintenance, laissant une impression d'abandon et ceci aura un impact sur l'aménagement spatial global des villages. Une meilleure compréhension du système de la propriété par les autorités locales pourrait aussi réduire l'empiètement sur le sol agricole. Dans un nombre d'entretiens menés dans la province du Sichuan et Chongqing entre 2012 et 2014, les personnes interrogées

⁸²⁶ Yang Yongfang, Liu Yuzhen, Yi Shaowei (2007) Analyse des causes et problèmes des villages vides et contre-mesures de résolution (*kongxincun wenti chengyin fenxi ji jie jue duice*). *Anhui nongye kexue*. 2007-26., p.8833.

méconnaissaient souvent la différence entre le sol agricole et le sol pour la construction⁸²⁷.

Le gouvernement, conscient de l'abandon des maisons dans beaucoup de villages, a mis en place des politiques qui lui permettent de s'immiscer dans la gestion du sol collectif et en même temps d'augmenter la superficie du sol rural convertible en sol pour la construction dans la périphérie des villes, comme nous allons le voir au chapitre suivant.

⁸²⁷ Paysan du canton de Liangshan (Xichang) et résidente du district de Yongchuan (Chongqing). Entretiens, 8 juillet 2014 (XC-LS-1) et 12 mars 2015 (CQ-YC-3).

Chapitre 9

Le démantèlement du système de droit foncier du sol collectif à travers des politiques d'intégration de l'urbain et du rural: l'urbanisation des zones rurales et le système des tickets de terrain de Chongqing

Les chapitres 1 et 2 décrivent la formation du système de propriété dual depuis l'arrivée du PCC au pouvoir jusqu'à aujourd'hui, en s'attardant sur l'analyse de la période 1988-1998. C'est en effet à cette période que le marché foncier a été créé et que le sol rural a aussi été libéralisé avec comme côté négatif l'empiètement sur la terre arable qui a été principalement la conséquence de l'inexistence de la planification urbaine et du contrôle de l'usage de la terre. Depuis, la loi sur l'administration du sol a limité la cession des droits d'usage du sol rural, situation qui n'a pas changé avec la promulgation de la loi sur les droits réels en 2007.

Dans ce chapitre, nous analysons la démarche du gouvernement central envers les droits d'usage du sol rural pour la construction de résidences face à cette nouvelle vague d'urbanisation, et sa mise en œuvre dans une des villes pilotes choisies pour la réforme foncière. L'absence d'un consensus national sur le calendrier de la réforme du système de propriété de la collectivité rend nécessaire l'analyse des politiques pilotes des gouvernements locaux, afin de comprendre les options qui sont prises en considération par les dirigeants, et qui pourraient par la suite être standardisées par le gouvernement central⁸²⁸.

L'étude du cas du lac de Lixiang spécifique dans le territoire de Chongqing illustre la façon dont les paysans sont dépossédés de leurs droits d'usage du sol afin de déconstruire le système économique collectif et la conversion de la population rurale en résidents urbains. L'étude de ce cas permet de conclure que cette transition prend place peu importe l'attitude des paysans face au phénomène, et avec un modèle de cession des droits d'usage du sol pour la construction de résidences, théoriquement volontaire mais qui est en pratique imposé par la persuasion ou la coercition.

⁸²⁸ Voir par exemple la mise en place du projet pilote dans la ville de Shenzhen. "La nouvelle réforme foncière à Shenzhen: le réveil de la campagne" (*Shenzhen xintugai: huanxing nongdi*), *Nanfang Zhoumo*, paru le 17 janvier 2014. <http://www.infzm.com/content/97571>. Consulté le 2 juin 2017.

L'étude s'est nourrie d'une enquête de terrain menée au cours du projet européen UrbaChina (2011-2015)⁸²⁹ dont l'objectif était d'analyser le modèle de Chongqing de l'urbanisation rurale et la cession des droits d'usage du sol pour la construction de résidences. Ce modèle est aussi spécifique à la Chine, et diffère grandement du système occidental d'urbanisation.

9.1. Le contexte des politiques derrière le modèle économique du développement de Chongqing

La municipalité de Chongqing qui faisait auparavant partie de la province de Sichuan, a été placée sous le contrôle direct du gouvernement central depuis 1997. La zone administrative de la ville, aussi large que l'Autriche, comprend des zones rurales étendues et compte une population totale de 30 millions. La ville est à un stade de développement très différent de celui des villes côtières chinoises. Plus de 40% de son PIB est généré avec moins de 10% de son territoire. Aussi récemment qu'en 2012, le taux d'urbanisation de Chongqing était seulement de 36,1% tandis que celui de la majorité des villes côtières avait déjà atteint 50%⁸³⁰. La croissance économique de la ville a été fulgurante pendant les dernières années et le territoire est maintenant considéré comme le centre économique de la Chine du Sud-est, avec un PIB qui avoisine cinq fois le niveau moyen de l'ouest du pays.⁸³¹

Ce développement économique très rapide provient d'une série de politiques favorables du gouvernement central, à commencer par la décision de séparer la ville

⁸²⁹ Le projet UrbaChina, doté de 2,7 millions d'euros et coordonné par le Professeur François Gipouloux, regroupait une quarantaine de scientifiques de onze institutions de recherche européennes et chinoises, et avait pour objectif d'analyser les grands courants qui vont structurer l'urbanisation chinoise dans les décennies à venir et bâtir les scénarios de conception d'une urbanisation durable. Pour plus d'infos : <http://www.urbachina.eu/en/>. Consulté le 3 juin 2018.

⁸³⁰ Ce pourcentage inclut les travailleurs ruraux qui résident dans les villes même s'ils ne sont pas inscrits sous le *hukou* urbain en raison des contraintes légales. Il a été calculé que seulement 35 pour cent de la population urbaine sont en possession d'un permis de résidence urbain. Tao, R. (2013) Malentendus et lacunes dans la réforme du système d'enregistrement (*hujia zhidu gaige de wuqu yu tupokou*), dans Hu Shuli et Wang Shuo (2013) What matters most. *Xianzhuang shuju*, Beijing., p.106-118.

⁸³¹ Pu *et al.* (2015) Central-local Relations in Chinese Urbanization: The Case of Chongqing, dans Gipouloux (ed.) China's Urban Century: Governance, Environment and Socio-Economic Imperatives. Edward Elgar Publishing. UK.

de Chongqing de la province du Sichuan et de la désigner comme la quatrième municipalité du pays. Les municipalités bénéficient d'un accès direct au gouvernement central et d'avantages structurels.⁸³² Le territoire a alors été désigné par le gouvernement central pour jouer un rôle majeur en 2000 après l'approbation de la "politique d'ouverture de l'ouest" (*xibu dakai fa*).⁸³³ Plus important, en 2007, le Conseil des affaires d'État a choisi Chongqing avec Chengdu comme zone pilote pour mettre en œuvre le programme d'intégration urbain et rural, dans le but de réduire l'écart entre le rural et l'urbain en urbanisant les zones rurales et permettre aux résidents ruraux de bénéficier des mêmes services publics que les habitants urbains⁸³⁴. L'urbanisation des zones rurales a reçu une dernière impulsion avec le nouveau plan d'urbanisation, émis en mars 2014 par le gouvernement central, qui met l'accent sur une urbanisation intégrée, pour permettre aux résidents ruraux d'avoir un accès aux services publics dans les mêmes conditions que les résidents urbains⁸³⁵.

Les politiques du gouvernement central déjà mentionnées ainsi que d'autres comme celle de la construction d'une nouvelle campagne socialiste (*jianshe xin shehui zhuyi nongcun*), visent au final à réduire l'écart entre l'urbain et le rural et à aider le pays à réaliser le rééquilibrage économique désiré, dont le succès dépend dans une certaine mesure de la transformation de millions de paysans en des consommateurs urbains⁸³⁶.

Dans le cas de Chongqing, les politiques d'intégration de l'urbain et le rural et d'urbanisation des paysans ont été le début d'une série de réformes qui ont été utilisées par le gouvernement pour identifier Chongqing comme une ville qui prête

⁸³² Huang, P. C. C. (2011) Chongqing: Equitable development driven by a "Third Hand"? *Modern China*, 37(6), p.569-622.

⁸³³ Hussain, A. *et al.* (2013) State of the Art Report: Urbanisation - Territorial Expansion & Accommodating Greater Population. *UrbaChina Project Report no. D3.1*, Asia Research Centre, London School of Economics and Political Science (LSE). Institute of Geographical Sciences and Natural Resources Research (IGSNRR), Chinese Academy of Sciences (CAS).

⁸³⁴ Commission nationale du développement et de la réforme (2007) Avis numéro 1248 sur l'approbation de la mise en œuvre d'une expérience de réforme compréhensive du plan national d'intégration des zones urbaines et rurales dans les villes de Chongqing et Chengdu (*guojia fazhangaigewei guanyu pizhun chongqing shi he chengdu shi sheli quanguo tongchou chengxiang zonghe peitao gaige shiyanqu de tongzhi*).

⁸³⁵ Banque Mondiale et DRC (2014) Urban China: Toward Efficient, Inclusive, and Sustainable Urbanization., *Banque Mondiale*. Washington DC.
<http://www.worldbank.org/content/dam/Worldbank/document/EAP/China/WEB-Urban-China.pdf>.

Consulté le 14 janvier 2015.

⁸³⁶ Professeur Liao Yuanhe (Université d'industrie et commerce de Chongqing). Entretien, 6 avril 2013 (CQ-GS-1).

attention au mode de vie de ses résidents⁸³⁷. Le maire de Chongqing, Huang Qifan, a mentionné ce point à différentes reprises⁸³⁸. Il est intéressant de noter qu'avant la chute de Bo Xilai, le gouvernement local avait inclus dans son 12ème plan quinquennal l'ambition de réduire le coefficient Gini⁸³⁹, devenant le premier gouvernement local à le faire⁸⁴⁰.

A travers l'analyse de cas du lac de Lixiang situé dans le territoire de Chongqing, et du cas du village de Dazhu nous avons cherché à montrer comment cette urbanisation de la population rurale se traduit au niveau local. Sur ce territoire, l'urbanisation des paysans à travers les politiques locales a pris place depuis que la ville a été désignée comme une zone pilote pour l'application du programme d'intégration rurale et urbaine en 2007. Depuis lors, Chongqing a appliqué une série de politiques qui ont grandement influencé le système économique de la collectivité rurale et les bénéfices qui y sont associés, tel que les droits d'usage du sol, bien que ces politiques restent au niveau de pilotage et d'expérimentation et qu'elles n'ont pas été adoptées au niveau national, puisque la loi sur l'administration du sol continue à interdire la cession des droits d'usage du sol rural pour la construction.

9.2 Les politiques locales initiées pour promouvoir l'urbanisation des paysans: la réforme du *hukou*

Comme décrit ci-dessus, un certain nombre de politiques formulées par le gouvernement central ont été au centre de la croissance du développement du modèle économique de Chongqing. La ville a rapidement profité de ce traitement de faveur pour lancer une série d'initiatives d'urbanisation de la population rurale, lequel requiert la modification du permis de résidence de ce groupe de population et des droits d'usage du sol qui y sont associés. Comme conséquence de sa désignation en 2007 comme ville pilote pour l'intégration urbaine et rurale, la ville a mis en place en

⁸³⁷ Hussain, A. *et al.* (2013) *op.cit.*

⁸³⁸ City bridges great divide. *SCMP*, 17 mai 2011. <http://www.scmp.com/article/967888/city-bridges-great-divide>. Consulté le 13 mars 2013.

⁸³⁹ Chongqing mayor reveals plans to combat economic crisis. *Futuregov*, 4 juillet, 2010. <http://www.futuregov.asia/articles/2010/jul/04/chongqing-mayor-reveals-plans-combat-economic-cris/>. Consulté le 4 août 2014.

⁸⁴⁰ Banque Mondiale et DRC (2014) *op.cit.*

2008 un marché foncier rural, avec le double objectif de faciliter l'urbanisation des paysans et de compenser l'empiètement sur la terre arable par l'urbanisation. Dans la mesure où cette réforme affecte directement les droits de propriété de la collectivité, elle mérite une analyse séparée. De même, en 2010, la municipalité avait lancé une politique ambitieuse de réforme du *hukou* visant les résidents intra-municipaux en possession du *hukou* agricole. L'objectif était d'atteindre un taux d'urbanisation de 70% en 2020. Ceci représente un contraste avec l'expérience qu'a connue Shanghai ou d'autres villes côtières, laquelle s'applique normalement aux migrants de tout le pays. Ceci implique une urbanisation rapide de la municipalité avec une grande influence sur le système économique de la collectivité rurale. Ainsi, l'acquisition du *hukou* urbain implique la renonciation aux droits d'usage du sol (dans les trois ans de l'obtention du *hukou*) en échange de la possible obtention des cinq bénéfices sociaux urbains: la retraite, le logement, l'emploi, l'éducation et l'assistance médicale (politique d'échange "des trois habits ruraux en cinq habits urbains")⁸⁴¹.

Cependant, plusieurs études ont détecté de la réticence de la part des paysans à changer leur *hukou*⁸⁴². Une enquête menée en 2010 par le Bureau de la sécurité publique municipale a montré que 90% des résidents ruraux de Chongqing étaient réticents à participer au programme de modification du *hukou*.⁸⁴³ Un nombre considérable de travailleurs migrants ne seraient pas disposés à échanger leur "trois habits ruraux" même s'il n'est pas nécessaire que cela se passe immédiatement.

Malgré cette réticence parmi la population affectée, la réforme a atteint des résultats remarquables. En 2012, plus de trois millions de personnes ont reçu le statut d'urbain⁸⁴⁴.

Cette conversion était-elle volontaire, comme les réglementations et les autorités

⁸⁴¹ Reform of the *hukou* system, Chongqing breaks the ice. *Yanglan talks*. Entretien avec le maire de Chongqing, Huang Qifan, 21 août 2010.

⁸⁴² Voir par exemple, Feuchtwang, S. *et al.* (2013) State of the art report: a literature review and preliminary report of research for work package 5. *UrbaChina Project Report no. D5.1*. Aussi, Smith, N.R. (2014) Living on the Edge: Household Registration Reform and Peri-urban Precarity in China, *Journal of Urban Affairs*, 36(1), p.369–83.

⁸⁴³ Han, B.H. (2012) Thoughts on the Chongqing's household registration reform, *Rural Economy and Science*, 2012(8), p.32–3.

⁸⁴⁴ Hussain *et al.* (2015) Expanding cities and accommodating a larger population. *UrbaChina Final Report*.

l'affirment sans cesse, ou forcée, comme la population interrogée semble l'indiquer? Comme nous allons le décrire dans l'étude de cas, aucun des paysans interrogés autre que ceux présents pendant la visite officielle n'étaient disposés à procéder à la conversion de ce *hukou* rural en *hukou* urbain.

Une explication possible de cette réticence à abandonner les droits d'usage du sol est que dans la mesure où à Chongqing, beaucoup de migrants viennent de la municipalité, les différences entre migrants et résidents sont floues, en particulier avec le développement des autoroutes et des transports publics qui rend le déplacement de plus en plus commode. Puisque les zones urbaines deviennent de plus en plus étendues et proches des zones rurales, les villageois peuvent recevoir des revenus de leur travail dans les zones urbaines et les combiner avec la location de leur sol agricole. La valeur inhérente de leurs droits d'usage du sol augmente aussi avec l'augmentation de leurs chances de voir leur terrain réquisitionné pour un développement urbain. Par ailleurs, beaucoup de paysans sont ainsi capables de continuer à travailler dans leurs villages d'origine sans avoir besoin de migrer. Enfin, les travailleurs migrants agissent comme des acteurs rationnels du marché en cherchant à maximiser la valeur économique de leurs droits d'usage du sol⁸⁴⁵ et il semble que la perte de leurs droits d'usage du sol ne pourrait pas être compensée par les bénéfices potentiels en devenant urbain.

Cette tendance a aussi été observée dans d'autres régions en développement où nous avons effectué des recherches sur le terrain⁸⁴⁶. Quant à Chongqing, au cours de nos enquêtes de terrain, nous avons mené des entretiens avec de nombreux résidents ruraux et presque aucun d'entre eux ne montraient d'intérêt pour le changement de leur statut résidentiel. La raison principale mentionnée était qu'ils ne percevaient aucun bénéfice matériel dans l'abandon de leurs droits d'usage du sol pour obtenir le permis de résidence urbaine. Ceci représente un contraste frappant avec les attitudes des migrants face à l'acquisition du statut de résidence locale dans les villes côtières telles que Shanghai. Au cours de notre recherche, nous avons interrogé des dizaines de

⁸⁴⁵ Smith, N.R. (2014) *op.cit.*,p.370.

⁸⁴⁶ Urban or rural household registration?. *Blog d'UrbaChina*, 20 novembre 2012. Voir: <http://urbachina.hypotheses.org/1521>.

travailleurs migrants à Shanghai⁸⁴⁷ et presque tous ont manifesté leur intérêt pour l'obtention du permis de résidence locale. Dans la plupart des cas, la raison principale résidait dans l'éducation des enfants. En effet, les enfants de migrants dépourvus du *hukou* local de Shanghai sont obligés de retourner dans leurs villes d'origine pour passer l'examen d'entrée à l'université et doivent obtenir de meilleurs résultats que les shanghaiens eux-mêmes. Cette circonstance les désavantage au moment de l'accès aux universités locales, la plupart d'entre eux doivent suivre des études universitaires dans d'autres provinces ou des études techniques dans des écoles professionnelles. Le problème est que beaucoup d'enfants de travailleurs migrants ont vécu dans des villes côtières pendant toute leur vie et ils se considèrent eux-mêmes comme locaux avec peu voire pas d'identification avec le village d'origine de leurs parents. Parfois, ils devront suivre des études supérieures afin de pouvoir obtenir les points nécessaires pour obtenir le permis de résidence locale. Ceci est illustré par la proportion des élèves en master et en doctorat ne provenant pas de Shanghai et qui constituent la plupart des effectifs dans les classes des villes.

Le gouvernement central a connaissance de ces problèmes mais il n'y a pas remédié dans l'ébauche de l'urbanisation nationale, intitulée Plan du nouveau-type d'urbanisation, 2016-2020, dans lequel l'accent est mis sur le relâchement des conditions d'obtention du *hukou*, mais seulement dans les villes petites et moyennes alors que les grandes villes continuent à limiter l'accès des migrants aux *hukou* locaux. Néanmoins, ainsi que l'a précisé Kam Wing Chan, les grandes villes sont toujours sous-agglomérées et elles vont continuer à s'agrandir en raison des bas coûts d'opération, qui à leur tour attirent les migrants.⁸⁴⁸ Les bénéfices de l'effet de l'agglomération urbaine, les économies d'échelle et de la grande ville comme centre de constitution de patrimoine, de la créativité et de l'innovation ont été avancés par de nombreux économistes⁸⁴⁹. Ainsi, le moteur sous-jacent pour les flux démographiques

⁸⁴⁷ Voir par exemple, Elosua, M. *et al.* (2015) Implementation of new social housing programmes: the case of Shanghai and Chongqing dans Gipouloux, F. (ed.) *China's Urban Century*. Edward Elgar Publishing. UK.

⁸⁴⁸ Chan, Kam Wing (2010) Fundamentals of China's Urbanization and Policy, *The China Review*, 10, 63-94.

⁸⁴⁹ Glaeser, E. (2012) *Triumph of the City: How Our Greatest Invention Makes Us Richer, Smarter, Greener, Healthier, and Happier*. Penguin Books ; Geoffrey West (2011) *The surprising math of cities and corporations*. TED Global.

semble être l'écart de revenu entre les provinces : les migrants cherchent de meilleures opportunités de développement personnel.

A Chongqing, la ville a aussi initié un programme très ambitieux de logements sociaux afin d'attirer plus de travailleurs migrants dans la ville et abandonner leurs droits d'usage du sol, en réduisant leurs coûts de vie. La ville a prévu de construire quatre millions de mètres carrés de 21 projets de logements sociaux pour 2020⁸⁵⁰. Afin de développer sans problème les projets de logements sociaux sans interférence avec les forces du marché, les réglementations prévoient que les terres dédiées à cet effet ne compteraient pas dans le quota des terres allouées par le gouvernement central aux gouvernements locaux via le plan directeur d'urbanisation⁸⁵¹. Ce qui veut dire que la terre allouée pour les logements sociaux n'entre pas en concurrence avec les terres allouées pour le logement du marché, facilitant ainsi le développement des premiers. En revanche, plusieurs paysans ont exprimé leur refus de participer au programme⁸⁵². La raison semble reposer dans les droits de propriété de logement sociaux, dans la mesure où les logements sociaux n'accordent pas aux locataires de droits sur la propriété du logement, mais un bail pendant cinq années, après lesquelles les réglementations font penser à une possibilité d'acheter⁸⁵³. Cependant, puisque la première période du bail n'est pas encore écoulée et que le gouvernement n'a pas prévu de prix de vente, beaucoup préféreraient louer ailleurs, ou, ceux qui peuvent se le permettre, acheter une propriété sur le marché. La crainte pourrait bien être fondée considérant que le gouvernement compte sur le revenu des ventes des logements (due dans cinq années) pour rembourser la dette qui finance chaque projet et qui atteint 70% du financement total⁸⁵⁴.

⁸⁵⁰ Représentant du Chongqing Land Properties Group. Entretien, 12 juillet 2014 (CQ-CLP-1).

⁸⁵¹ Avis numéro 61 (2010) du gouvernement de Chongqing sur la procédure provisoire de supervision des logements sociaux dans la municipalité de Chongqing (*Chongqingshi renmin zhengfu guanyu yinfa chongqingshi gonggong zulin zhufang guanli zanxing banfa de tongzhi*).

⁸⁵² Elosua, M. *et al.* (2015) Implementation of new social housing programmes: the case of Shanghai and Chongqing dans Gipouloux, F. (ed.) *China's Urban Century*. Edward Elgar Publishing. UK.

⁸⁵³ Les réglementations prévoient que les bailleurs peuvent demander d'acheter leur logement après une période de bail de cinq années. Ainsi, il n'est pas garanti que les demandeurs arriveront à leur fin. De même, le prix de vente sera déterminé par le gouvernement à ce moment là. Voir l'Avis numéro 61 (2010) du gouvernement de Chongqing sur la procédure provisoire de supervision des logements sociaux dans la municipalité de Chongqing (*Chongqingshi renmin zhengfu guanyu yinfa chongqingshi gonggong zulin zhufang guanli zanxing banfa de tongzhi*).

⁸⁵⁴ Ces 70% incluent la dette principale et les intérêts. Le gouvernement compte sur les baux et les éventuelles ventes de propriété pour son profit. Entretien avec un représentant du Chongqing Land Properties Group le 12 juillet 2014 (CQ-CLP-1).

Comme mentionné ci-dessus, la réforme du *hukou* est une des politiques mise en œuvre par le gouvernement local pour encourager l'urbanisation de la population rurale de Chongqing. Cependant, l'urbanisation des paysans affecte aussi le système économique de la collectivité et les droits d'usage du sol des paysans. C'est le type d'urbanisation qui permet à la population rurale de migrer vers les villes petites et moyennes, certaines d'entre elles étant d'ailleurs créées *ad hoc* pour cette conversion rurale-urbaine. Nous allons maintenant analyser plus en détail ces politiques et leur illustration à travers deux études de cas.

9.3 Un examen plus attentif de la politique d'urbanisation des zones rurales

L'urbanisation des zones rurales est un type nouveau d'urbanisation différent du modèle mis en place avec le développement économique rapide et l'industrialisation d'une ville, incitant à la migration massive des ruraux à la recherche d'un emploi (le cas des grandes villes de l'est, tel que Shanghai).

Dans une ville ayant une économie planifiée, l'urbanisation rurale est aussi promue par l'encadrement des dirigeants (*yindao*) à l'excédent de la population qui continue à résider dans les zones rurales. Selon l'utilitarisme classique, le plus grand bonheur du plus grand nombre indique la mesure du juste et de l'injuste. Selon l'idée de Bentham du "principe du plus grand bonheur", ce qui est moralement obligatoire est ce qui produit le plus grand bonheur pour le plus grand nombre, le bonheur étant déterminé par référence à la présence du plaisir et l'absence de peine⁸⁵⁵. Le bonheur en Chine est souvent identifié par les dirigeants comme la prospérité et la croissance économique. Urbaniser la population rurale serait donc favorable et utile à la société dans son ensemble puisque cela amènerait les travailleurs sans compétences vers les villes, et permettrait une distribution plus efficace des ressources⁸⁵⁶. Ainsi, le "bien commun" ou bonheur ainsi défini par le gouvernement deviendrait petit à petit le credo populaire et son application se ferait sans heurts.

⁸⁵⁵ Bentham, J. (1776) A Fragment on Government. *Cambridge University Press* 1988.

⁸⁵⁶ Khun, R.L. (2013) Xi Jinping's Chinese Dream. *The New York Times*, 4 juin 2013. Voir <https://www.nytimes.com/2013/06/05/opinion/global/xi-jinpings-chinese-dream.html>. Consulté le 8 juillet 2013.

L'urbanisation de la Chine rurale consiste en l'implantation du modèle urbain dans les zones rurales. Cela implique une transformation totale du paysage rural: la démolition de tout ou partie de village, le déménagement des paysans et la redéfinition du zonage de l'espace dédié aux activités industrielles, agricoles et de loisirs. Le nouveau modèle d'urbanisation suit les directives émises par le gouvernement central dans la majorité des provinces qui se sont inspiré des expériences pilotes dans les trois provinces du Delta de la Rivière du Yangtze. En raison de leur industrialisation précoce, ces provinces ont conçu des politiques *ad hoc* pour réorganiser leur territoire et intégrer les zones rurales bien avant la sanction d'un plan général conçu par le gouvernement central⁸⁵⁷.

Depuis le début des années 2000, le gouvernement central a émis de nombreuses directives et politiques orientées vers la réduction de l'écart ville-campagne qui a augmenté excessivement pendant les années 1990, en partie en raison des politiques favorables initiées par Jiang Zemin en faveur des villes principales (les dépenses du gouvernement pour le développement des infrastructures rurales au cours du 8ème plan quinquennal représentent seulement 2,8% de la totalité de l'investissement)⁸⁵⁸. Les politiques officielles et les slogans politiques lancés au cours de cette période incluent l'"intégration de l'urbain et du rural" (*chengxiangyitihua*), la solution aux "trois problèmes ruraux" (*sannong wenti*)⁸⁵⁹, ou la "construction d'une nouvelle campagne socialiste" (*jianshe xin shehui zhuyi nongcun*) pour n'en nommer que quelques uns. Dans le dernier Forum de partenariat sur l'urbanisation UE-Chine de 2013 tenu à Beijing en novembre auquel nous avons assisté, le Premier Li Keqiang a exprimé l'idée que l'urbanisation actuelle en Chine est l'urbanisation des paysans (*xianzai de chengshihua shi nongmin de chengzhenhua*). Le gouvernement voit dans

⁸⁵⁷ David Bray, L'urbanisme à la campagne, Le concept du "nouveau village", *Perspectives Chinoises*, n°2013/3.

⁸⁵⁸ Cheng Li (2008), Hu Jintao's Land Reform : Ambition, Ambiguity, and Anxiety, *China Leadership monitor*, No.27.

⁸⁵⁹ En 2004, le document numéro 1 du gouvernement central les "*sannong wenti*" (l'agriculture, les paysans, et les zones rurales) comme problème prioritaire à adresser. Voir le document numéro 1 du comité central du parti : <https://baike.baidu.com/item/三农/15989>. Consulté le 12 mars 2015.

l'urbanisation des villages ruraux la solution pour que des millions de paysans profitent ainsi des fruits du développement économique⁸⁶⁰.

Les objectifs du gouvernement sont multiples: (i) optimiser l'utilisation de la terre rurale (la dispersion des logements empêche la consolidation de la terre arable); (ii) préserver la quantité de terre arable déterminée par le gouvernement central comme ligne rouge à ne pas franchir; (iii) améliorer les infrastructures rurales; (iv) et résoudre le problème des "villages fantômes" (dû à la migration massive des jeunes vers les villes, beaucoup de logements restent vides)⁸⁶¹.

La construction d'une nouvelle campagne socialiste (lancée par la 5ème Session Plénière du 16ème Congrès du PCC tenue en 2005) provoque l'amendement de la loi sur l'urbanisme de 1990, et la promulgation de la nouvelle loi de planification urbaine et rurale (*chengxiang guihua fa*) en 2007. La nouvelle loi incorpore les principes de l'urbanisme dans les villages, quasi absents auparavant, et exige aux fonctionnaires locaux de formuler des plans d'urbanisme pour chaque village (voir chapitre 6)⁸⁶².

En conséquence, la nouvelle configuration des villages mène à une transformation radicale de la disposition spatiale, qui applique à présent les principes de l'urbanisation de la ville. Il y a une concentration des ressources, et la population est transférée dans des immeubles résidentiels, rompant avec la configuration horizontale traditionnelle des résidences avec jardins adjacents (*ziliudi*). Conformément aux plans du gouvernement, la concentration de la population permet une distribution efficace des ressources par les services publics (voir photo ci-dessous).

⁸⁶⁰ Voir aussi Li Keqiang (2012) Promoting Coordinated Urbanization - an Important Strategic Choice for Achieving Modernization. Une version revue du discours donné par Li Keqiang, membre du Comité permanent du bureau politique CPC puis Vice-Premier du Conseil des affaires d'État à cette époque là, à un séminaire des fonctionnaires de niveau provincial et ministériel sur la promotion de l'urbanisation, organisé par le Département central de l'organisation, l'Académie chinoise de gouvernance, et la Commission nationale du développement et de la réforme, le 7 septembre 2012.

⁸⁶¹ Professeur Liao Yuanhe (Université d'industrie et commerce de Chongqing). Entretien, 6 avril 2013 (CQ-GS-1).

⁸⁶² David Bray, L'urbanisme à la campagne, Le concept du "nouveau village", *Perspectives Chinoises*, n°2013 / 3



Figure 26. Affiche publique montrant une maquette du nouveau village de Dazhu. Photo prise par l'auteur.

En ce qui concerne la classification administrative des nouvelles communautés résidentielles, elle mène à une certaine confusion dans la mesure où la nouvelle dénomination en chinois "communauté de district" (*shequ*) désigne l'unité administrative la plus inférieure des zones urbaines (auparavant appelées *jumin weiyuanhui*).

En 2012, le gouvernement local a formulé des directives afin de faire avancer l'urbanisation à Chongqing, mettant l'accent sur le fait que le rôle des communes et des petites villes serait de convertir la population rurale en résidents urbains⁸⁶³. Comme certains auteurs locaux l'affirment, en agissant ainsi, la quantité prévaut sur la qualité, puisque les directives spécifient le nombre de villes que la municipalité va compter, ainsi que leur population, mais elle ne s'explique pas sur la manière dont chaque ville devra s'accommoder avec la population additionnelle⁸⁶⁴.

⁸⁶³ Gouvernement de Chongqing (2012) Quelques propositions pour faire avancer le nouveau type d'urbanisation à Chongqing (*Chongqingshi renmin zhengfu guanyu tuijin xinxing chengzhenhua de ruogan yijian*), disponible sur <http://www.ccc.gov.cn/xwzx/zt/jryw/2012-09-14-1412125.html>. Consulté le 10 juin 2015.

⁸⁶⁴ Pu *et al.* (2015) Central-local Relations in Chinese Urbanization: The Case of Chongqing, dans Gipouloux *et al.* (2015) *China's Urban Century: Governance, Environment and Socio-Economic Imperatives*. Edward Elgar Publishing. UK.

L'ambitieux plan d'urbanisation est aussi illustré au Musée de la planification urbaine de Chongqing, que nous avons visité en 2014 à l'occasion de la 4ème Conférence internationale du projet européen UrbaChina, tenue à Chongqing du 28 au 30 mai 2014. La ville a prévu plusieurs années à l'avance de réquisitionner des terrains nécessaires à cette transformation. Ce qui veut dire que le gouvernement local considère que n'importe quelle activité relative à l'urbanisation relève de l'intérêt public (voir chapitre 6).

L'une des caractéristiques saillantes de l'urbanisation des zones rurales est qu'elle mène à la déconstruction du système économique collectif puisque les paysans doivent renoncer à leurs droits d'usage du sol comme nous le verrons dans les deux cas illustrés. Afin d'analyser les deux cas, il faut présenter l'instrument mis en place par le gouvernement local pour accomplir la circulation des droits d'usage du sol pour la construction: le système des tickets de terrain. Il diffère du modèle de Guangdong de transfert des droits d'usage du sol collectif pour la construction qui a prévalu dans le temps et qui a apporté des bénéfices économiques considérables à la collectivité laissant sa structure intacte (voir chapitre 7)⁸⁶⁵.

9.4 Le marché foncier rural de Chongqing et le système des tickets de terrain

Comme nous l'avons expliqué aux chapitres 1 et 2, le gouvernement chinois a toujours été préoccupé par la raréfaction des terres arables, ce qui a constitué une des raisons de la modification de la loi sur l'administration du sol dont l'amendement de 1998 interdit la cession des droits d'usage du sol collectif. Le gouvernement central a décidé de resserrer son emprise sur les ressources foncières, la rapide urbanisation

⁸⁶⁵ Pour plus d'informations sur les politiques locales de la province de Guangdong voir par exemple: Unger, J. et Chung, H. ((2013) Le modèle d'urbanisation du Guangdong. *Perspectives Chinoises* 2013/3, p.35-44; George C.S. Lin (2015) The Redevelopment of China's Construction Land: Practising Land Property Rights in Cities through Renewals. *The China Quarterly*, 224, December 2015, p.865-887; Hyun Bang Shin (2014) Urban spatial restructuring, event-led development and scalar politics. *Urban studies* 2014, Vol.51(14), p.2961-2978; Ling Hin Li (2014) Redevelopment of urban village in China: A step towards an effective urban policy? A case study of Liede village in Guangzhou. *Habitat International* n°43 (2014), p.299-308; Tan Xiaohong (2012) Analyse du système de participation des villageois dans le réaménagement des villages urbains (*chengzhongcun gaizao cunmin canyu jizhi fenxi*) *Tropical Geography*, vol.32, n°6, p.618-625. Enfin, Siu Wai Wong (2015), *op.cit.*, p.888-907.

ayant révélé son formidable pouvoir de créer de la fortune⁸⁶⁶. Cependant, un problème allait naître rapidement: les gouvernements locaux ont vu leurs finances réduites en raison de la réforme fiscale de 1994. Le développement foncier qui finançait leurs budgets devait être bridée en raison des récentes politiques de planification urbaines⁸⁶⁷.

Le gouvernement central a défini une ligne rouge à propos de la surface de terres arables à ne pas franchir dans son premier plan directeur d'usage du sol (1997-2010), et a commencé à mettre en place des quotas de conversion de terres arables que les localités devaient respecter⁸⁶⁸. Mais les gouvernements locaux ont toujours été réticents à appliquer les politiques relatives à la terre et ils ont été, à cet égard, créatifs dans la recherche de moyens additionnels pour accroître la surface de terres disponibles pour le développement de terrains sans remettre en cause la ligne rouge de terre arable définie par le gouvernement central.

Néanmoins, comme nous l'avons vu au chapitre 6, le plan directeur a rapidement montré ses limites. Il en a été ainsi en particulier dans les provinces côtières où la vitesse de développement a dépassé les calculs les plus optimistes sur les besoins fonciers de la promotion immobilière. Par conséquent, si le quota de terrains pour la construction alloué par le plan directeur pour la province de Zhejiang était de 66.667 ha, les calculs les plus bas prévoyaient que 93.333 ha étaient nécessaires.⁸⁶⁹

Le problème était encore aggravé depuis que le plan directeur imposait aux provinces de compenser le sol agricole converti au-delà des quotas attribués avec de nouvelles terres agricoles (*buchong gengdi liang*). Comme nous l'avons vu au chapitre 6, le plan directeur était basé sur des projections de croissance de la population qui se sont

⁸⁶⁶ Voir l'interprétation de la loi sur l'administration de l'immobilier de 1994 au chapitre 2 pour comprendre dans quelle mesure le gouvernement central a saisi l'importance de l'immobilier pour le développement de l'économie.

⁸⁶⁷ Chang Liu (2011) Structural Change in Local Finance during China's Reform Era: A Case Study. *Frontiers of History in China*, December 2011. Volume 6, Issue 4, p.562-587.

⁸⁶⁸ En voyant qu'il était impossible d'atteindre cet objectif, le gouvernement élaborait en 2006 un nouveau plan modifiant l'antérieur de 1997-2010. Ainsi, le nouveau plan général d'usage du sol de 2006-2020 établit la célèbre ligne rouge de 120 million d'hectares pour le sol agricole. Zheng Zhenyuan (2004) La réforme du Plan général d'usage du sol. *Zhongguo tudi kexue*, 2004-4.

⁸⁶⁹ Hui Wang *et al.* (2009) Trading land development rights under a planned land use system: the "Zhejiang Model". *China & World Economy* / 66 – 82, Vol. 17, No. 1, 2009, p. 69.

révélées inexactes. Il en résulte qu'en 2002, le gouvernement local du Zhejiang a demandé au gouvernement central d'augmenter le quota car il avait déjà utilisé la totalité du quota alloué par le plan directeur pour la période 1997-2010⁸⁷⁰. Cet exemple illustre comment les gouvernements locaux ont utilisé le développement foncier pour stimuler la croissance économique et pour comprendre la différence entre les projections du gouvernement central et celles des gouvernements locaux. Mais, comme le développement économique des localités au sein des provinces est inégal et que par conséquent les besoins en conversion de terrains sont également différents, le gouvernement du Zhejiang a mis en place une procédure pour céder les droits de développement de terrains entre les différentes localités, qui devait servir de modèle pour les autres provinces⁸⁷¹. Le système a été conçu selon le marché pour l'échange des droits d'émission qui a été développé dans de nombreux pays au cours des dernières décennies. Dans l'Union Européenne par exemple, le système d'échange de quotas d'émission a été développé afin de permettre aux participants de négocier les émissions de CO2. D'un point de vue juridique, la procédure représente la titrisation des quotas alloués afin de créer un marché d'échange d'émission de carbone.

De même, dans la province de Zhejiang, dans la mesure où dans certaines localités la demande pour les terrains de construction était plus importante que dans d'autres, le gouvernement local a introduit en 1999 la politique de quotas d'acquisition du sol pour la construction à travers la récupération de terre arable (*tudi fuken zhibiao*). L'objectif de cette politique était de consolider le sol pour la construction qui avait été laissé à l'abandon dans les zones rurales. Cela a permis de pouvoir utiliser une zone initialement réservée à l'agriculture à des fins non agricoles si la même surface du terrain construit était transformée en terre arable. Cette politique a été approuvée au niveau national par le gouvernement central de la même année⁸⁷².

⁸⁷⁰ Hui Wang *et al.* (2009) *ibid.*

⁸⁷¹ Hui Wang *et al.* (2009) *ibid.*

⁸⁷² En 1999, le Ministre du territoire et des ressources a établi que sous réserve d'une permission accordée aux réaffectations industrielles ou résidentielles, il est nécessaire d'occuper la terre agricole en dehors des terrains de construction prévus, les terrains industriels ou résidentiels existants peuvent être rasés et remplacés par des terres agricoles nouvellement créées. Ministre du territoire et des ressources (1999) Circulaire sur le développement et la consolidation de la terre (*guanyu tudi kaifa zhengli gongzuo youguan wenti de tongzhi*).

Dans la province de Zhejiang, l'expérience a été un grand succès pour le gouvernement local qui, nous allons le voir plus loin dans l'étude du cas de Chongqing, est le seul à pouvoir bénéficier de la procédure de transformation ou récupération du sol. Les études ont montré que jusqu'en 2004, le nouveau sol pour la construction obtenu via cette procédure représente 58% du total convertis au Zhejiang⁸⁷³.

Le système de tickets de terrain de Chongqing a été initié en 2008, peu après que la municipalité ait été désignée comme pilote pour la réforme d'intégration urbain-rural. Son but était double. D'abord, le système était un moyen de préserver le quota de terre arable défini par le gouvernement central pour contrôler les gouvernements locaux via le Plan directeur d'usage du sol (*tudi liyong zongti guihua*). Ensuite, il était également le moyen pour les paysans résidant dans des zones éloignées de bénéficier des fruits de l'urbanisation. Le système a été décrit par le gouvernement ainsi que par des nombreux auteurs chinois et occidentaux comme une excellente plateforme pour la cession des droits d'usage du sol⁸⁷⁴.

D'un point de vue économique, le système est pertinent puisqu'il cherche à mettre en œuvre une attribution plus efficace des ressources foncières. Après quarante ans de croissance économique, la valeur potentielle du sol est mieux exploitée quand elle est utilisée à des fins d'urbanisation.

Puisque le plan directeur a attribué des quotas de conversion limitée, le gouvernement local a alors envisagé un schéma qui accroîtrait la surface des terrains à bâtir tout en respectant les allocations prévues. Le phénomène des "villages vides" en a apporté une bonne excuse. Les terrains résidentiels ruraux sont en effet dispersés autour de larges zones, dont plusieurs d'entre elles restent vides puisque la plupart du temps. Leurs habitants ont migré vers des zones urbaines à la recherche d'opportunités professionnelles.

⁸⁷³ Hui Wang *et al.* (2009) *op.cit.*, p.77.

⁸⁷⁴ Voir par exemple Banque Mondiale et DRC (2014) *op.cit.* Voir aussi Pu *et al.* (2015) Central-Local relations in Chinese Urbanization: a case of Chongqing, dans Gipouloux, F. (ed.) China's Urban Century: Governance, Environment and Socio-Economic Imperatives, Edward Elgar Publishing. UK.

Depuis que la loi sur l'administration du sol interdit aux paysans de disposer de leur logement, ils n'ont aucun moyen de valoriser leurs possessions afin de commencer une nouvelle vie ailleurs. Beaucoup d'entre eux n'ont pas pu acquérir de propriété dans leur ville d'accueil et ils considèrent que la meilleure manière d'investir leurs économies est de construire des maisons plus grandes dans leur ville d'origine. Il est important de noter que la décision de beaucoup de paysans d'agrandir ou d'améliorer la qualité de leurs logements implique qu'ils n'abandonnent pas ces résidences, comme la propagande et la littérature officielle sur le phénomène semblent l'indiquer⁸⁷⁵. Au cours de notre recherche sur le terrain, la plupart des paysans que nous avons interrogés⁸⁷⁶ étaient manifestement contre l'abandon de leurs logements ruraux même si le gouvernement leur proposait de les installer dans des appartements construits *ad hoc* pour eux, ou peut-être précisément en raison de ceci comme nous l'avons vu dans l'analyse du cas du lac de Lixiang. Cependant, les logements des paysans sont traditionnellement spacieux (environ 240-300 mètres carrés), avec un lopin de terre adjacent (*ziliudi*), et par conséquent la concentration de la zone de construction dans des blocks d'appartement aide à optimiser l'utilisation des terrains ruraux et d'améliorer les infrastructures rurales.

La procédure de demande du système des tickets de terrain est supervisée par le Bureau local du Ministère et des ressources. Les réglementations prévoient qu'elle doit être amorcée volontairement par les paysans qui décident par vote de recourir à la procédure de "récupération de la terre" (*fukun*). Conformément aux réglementations applicables, la décision doit être adoptée par deux tiers des membres de la collectivité⁸⁷⁷. Une fois que la procédure a été approuvée, les logements des paysans sont démolis et la zone est convertie en terre arable. En faisant cela, les paysans (la collectivité) produisent des tickets de terrain (*dipiao*) échangeables sur le Marché foncier rural de Chongqing (*Chongqing tudi jiaoyi suo*). Le "ticket de terrain" est simplement une option pour faire une enchère contre de la terre d'une surface égale à

⁸⁷⁵ Voir par exemple la description du système des tickets de terrain dans le rapport de la Banque Mondiale et le Centre de recherche et de développement du Conseil des affaires d'État (2014), *Urban China: Toward Efficient, Inclusive, and Sustainable Urbanization*. The World Bank. Washington., p.46. Ce rapport publié en 2014 est rapidement devenu la bible pour la doctrine étrangère.

⁸⁷⁶ Mme Ma. Résidente du nouveau village de Dazhu (Chongqing). Entretien, 6 avril 2013 (CQ-DZ-2).

⁸⁷⁷ Gouvernement de Chongqing (2008) Procédure provisoire de supervision du Marché d'échange du sol rural (*Chongqingshi nongcun tudi jiaoyisuo guanli zanxing banfa*), article 21.

celle mentionnée sur le ticket. Les promoteurs immobiliers doivent acheter les tickets de terrain comme étape préliminaire à l'acquisition des droits de promotion immobilière. Le ticket de terrain permet au promoteur d'être éligible pour faire une enchère des droits de promotion du sol sur une zone spécifique⁸⁷⁸. Une fois que le promoteur a acquis le ticket de terrain, il soumet au gouvernement local une offre pour un terrain d'une surface égale à la surface de terre arable récupérée par les paysans. Le prix payé pour le ticket de terrain est ensuite déduit du prix de cession payé pour les droits de promotion⁸⁷⁹. Le produit de la vente du ticket de terrain est divisé entre le paysan (qui en reçoit directement la plus grande partie) et le village. Les réglementations laissent cette répartition aux parties, qui peut être une source de désaccord⁸⁸⁰.

Au milieu de l'année 2013, des tickets de terrains couvrant environ 7.600 hectares de terrains de construction ont été échangés à Chongqing, correspondant à une augmentation de 6.800 hectares de terre arable⁸⁸¹.

a. Avantages du système des tickets de terrain

Nous avons pu mieux comprendre les avantages et inconvénients de ce système à travers la visite du village de Dazhu⁸⁸² lors d'une enquête sur le terrain avec l'équipe de recherche du projet européen d'UrbaChina en avril 2013⁸⁸³. Ce village se trouve dans le district de Hechuan, à 56 kilomètres de la métropole de Chongqing.

Dans le village de Dazhu, la collectivité met en bail la nouvelle terre arable consolidée (37 ha) à une coopérative (dans lequel le gouvernement local détient une participation majoritaire, comme demandé par les paysans, réticents à louer la terre à

⁸⁷⁸ Mme Wang. Vice directeur de l'Echange de terrains ruraux de Chongqing (*Chongqing nongcun tudi jiaoyisuo*). Entretien, 6 avril 2013 (CQ-TJS-1).

⁸⁷⁹ Mme Wang. Vice directeur de l'Echange de terrains ruraux de Chongqing (*Chongqing nongcun tudi jiaoyisuo*), *op.cit.*

⁸⁸⁰ Gouvernement de Chongqing (2012), article 31.2.

⁸⁸¹ Banque mondiale et le Centre de recherche et de développement du Conseil des affaires d'État (2014) *op.cit.*

⁸⁸² District de Hechuan. Bourg de Qiantang. Nouveau village de Dazhu. (*hechuan qu, qiantang zhen, dazhu "xinxing nongcun shequ"*).

⁸⁸³ Pour avoir plus d'infos sur la visite : <https://urbachina.hypotheses.org/3867>. Consulté le 9 mars 2017.

une société privée). Quelques paysans continuent de travailler la terre en tant qu'employés de la coopérative. Le gouvernement atteint ainsi son objectif de faire une meilleure répartition de la terre (les anciennes propriétés étaient parsemées de fragments de terrains, rendant difficile l'attraction des investisseurs), en améliorant les infrastructures rurales (routes, équipements des logements avec des installations modernes, l'eau et l'électricité, dénommés "*wu tong*") et en préservant la terre arable (la surface de la terre récupérée est compensée par la surface de la terre utilisée par les promoteurs immobiliers). Les paysans reçoivent une sorte de dividende annuel. Leur situation est différente, puisqu'ils perçoivent des revenus doubles du fait qu'ils peuvent tirer profit de leur main d'œuvre pour trouver un autre travail.

Le système des tickets de terrain contribue donc à une solution pour tous les logements de paysans restés vacants après la migration de leurs occupants vers les agglomérations urbaines. Avec la mise en place du système des tickets de terrain, la surface de la terre occupée par les logements des paysans est considérablement réduite car les paysans sont concentrés dans des immeubles résidentiels.

Aussi, le gouvernement local voit le quota du sol pour la construction augmenté. Le gouvernement central contrôle la surface de la terre que les gouvernements locaux peuvent urbaniser via le plan directeur. Ce contrôle est exercé à travers les quotas de construction. Le système des tickets de terrain permet aux gouvernements locaux d'augmenter la superficie du sol attribué par quotas à travers la concentration de logements de paysans.

b. Inconvénients du système des tickets de terrain

Les inconvénients du système des tickets de terrain pour les paysans sont beaucoup plus nombreux que ses avantages.

D'abord, bien qu'en théorie le système soit discrétionnaire, la main des autorités locales est visible à travers toute la procédure. En effet, bien que les politiques locales prévoient que les paysans votent pour décider de l'application du système, en pratique, les autorités exercent une pression considérable pour persuader les paysans de

l'approuver⁸⁸⁴.

Ensuite, à travers l'application du système des tickets de terrain, les paysans doivent renoncer à leurs droits d'usage du sol. Ceci implique qu'ils ne peuvent plus demander des droits d'usage du sol pour la construction de résidences⁸⁸⁵. Ceci équivaut à balayer partiellement le système économique collectif car les paysans vont juste préserver leurs terres agricoles.

De même, les paysans vont devoir payer de nouveaux appartements qui seront vendus au prix coûtant⁸⁸⁶. Par conséquent, les recettes tirées des ventes de tickets de terrain et l'indemnisation économique seront utilisées pour acheter de nouveaux logements.

Il a été mis en avant qu'avec le système des tickets de terrain les paysans bénéficient de "droits de propriété pleins" sur les terres arables récupérées, "qui peuvent être mis à bail"⁸⁸⁷. Cette dernière déclaration semble inopportune car si une personne jouit de droits de propriété pleins sur une chose, elle devrait être capable non seulement de la mettre en bail mais aussi d'en disposer, voire de la détruire (l'*abusus* hérité de la tradition romaine selon la conception la plus absolue du droit de propriété)⁸⁸⁸. Mais cette déclaration semble hors de propos car si les paysans doivent payer pour les nouvelles maisons, il est logique qu'ils doivent recevoir des droits d'usage sur le sol où se trouvent leur nouveaux logements.

A travers l'application du système des tickets de terrain, les paysans reçoivent un *hukou* non-agricole, mais cela n'implique pas que les nouveaux logements des paysans se trouvent dans la zone métropolitaine de la ville. Au contraire, les quartiers de nouveaux appartements sont normalement situés non loin des anciennes demeures des paysans dans des zones urbaines nouvelles désignées et qui changent de statut

⁸⁸⁴ Mme Ma. Résidente du nouveau village de Dazhu (Chongqing). Entretien, 6 avril 2013 (CQ-DZ-2).

⁸⁸⁵ Gouvernement de Chongqing (2008), *op.cit.*, article 20.2.

⁸⁸⁶ M. Zhu. Ancien comité du village. Dazhu New Village. Entretien, 6 avril 2013 (CQ-DZ-1).

⁸⁸⁷ Banque mondiale et le Centre de recherche et de développement du Conseil des affaires d'État (2014), *op.cit.*, p.310.

⁸⁸⁸ Il faudrait distinguer la collectivité des paysans car les paysans ne disposent pas qu'un droit d'usufruit et un droit d'usufruit n'est pas un droit de propriété plein. La différence la plus importante entre le droit d'usufruit et le droit de propriété est sans doute cette faculté de détruire que comprend l'*abusus* et dont l'usufruitier ne disposerait pas. Demolombe, C. (1845-1867) Cours de Code Napoléon. Durand & Pédone-Lauriel. Paris.

administratif (c'est à dire un village -ou *cun*- devient un district -ou *shequ*). Par ailleurs, les bénéfices sociaux urbains (chômage, santé, retraite) ne sont pas automatiquement fournis avec le changement au statut de résidence. Dans la mesure où la redistribution implique la réquisition de terrain, les paysans doivent renoncer à leurs droits d'usage de ces terrains, et l'indemnisation économique doit être utilisée pour acheter des régimes d'assurance⁸⁸⁹. En d'autres termes, avec la réforme du *hukou*, la municipalité tente de déconstruire le système économique collectif, qui est le système économique central de la campagne chinoise.

Enfin, comme nous l'avons déjà noté ci-dessus, une réquisition de terrain est menée avant la démolition des logements de paysans. Le montant des indemnisations continue à être très bas, et les recettes provenant de la cession des tickets de terrain représentent uniquement une petite portion des frais de cession totale dont le promoteur aura besoin pour payer les droits de développement au gouvernement. Bien que les profits se trouvent dans une fourchette de 120.000 RMB à 150.000 RMB par mu⁸⁹⁰, et que ce montant soit en effet plus important que les profits réalisés par les cessions entre collectivités, ceci est peu en comparaison de la valeur totale d'appréciation du terrain.

De même, le système des tickets de terrain laisse intact le système de propriété dual, puisque les prises de terrains continuent à être nécessaires pour introduire le terrain de construction sur le marché. Le système des tickets de terrain n'est pas un mécanisme par lequel les paysans cèdent leurs droits d'usage du sol. Juridiquement, ils obtiennent une option échangeable dans le marché foncier rural de Chongqing, émise suite à une procédure de récupération du sol⁸⁹¹.

En définitive, le système des tickets de terrain remet en cause les droits d'usage du sol des paysans qui vivent proche des zones métropolitaines et qui voient le risque d'être expropriés croître avec l'augmentation des quotas de terrains de construction que

⁸⁸⁹ S. Feuchtwang, présentation réalisée au cours de la 4ème Conférence Internationale de UrbaChina tenue à Chongqing, le 29-30 mai 2014.

⁸⁹⁰ Banque mondiale et le Centre de recherche et de développement du Conseil des affaires d'État (2014), *op.cit.*, p.310.

⁸⁹¹ Mme Wang, Vice directeur de l'Echange de terrains ruraux de Chongqing (*Chongqing nongcun tudi jiaoyisuo*), *op.cit.*

fournissent la récupération de terrain.

A travers le système des tickets de terrain, le gouvernement local augmente certes le terrain de construction alloué par le plan directeur. Bien que les paysans soient de plus en plus d'accord pour être expropriés, notamment après l'augmentation de l'indemnité économique qui s'est réalisée pendant deux décennies, à Chongqing, ces montants représentent toujours seulement 2% du prix du terrain moyen payé par les promoteurs au gouvernement local, ce qui entre janvier 2011 et mai 2014 équivalait à 41% du prix du logement moyen⁸⁹². A cet égard, il est important de noter que, conformément au plan directeur de Chongqing, entre 2013 et 2020, la ville aura besoin de 700 km² de plus de terrains urbains. Sur cette superficie, 300 km² seulement proviendra du quota de conversion planifié. Ainsi, plus de la moitié devra provenir de la récupération de terrain.

Ainsi, c'est le gouvernement local et non les paysans qui bénéficient du système. Cela a pour conséquence non seulement de continuer à monopoliser le marché primaire de la terre mais aussi de mener des expropriations de terrains avec l'approbation théoriquement volontaire des paysans, augmentant le quota de terrain de construction, et recevant l'appui et l'encouragement du gouvernement central.

⁸⁹² CLSA, *China Property*, 5 May 2014.

CONCLUSION

La naissance et la formation du droit foncier dual sont étroitement liées à la construction de l'État socialiste par le PCC et au désir de préserver la légitimité de son pouvoir grâce au soutien accordé par la population paysanne qui a eu confiance dans la redistribution de la terre. La reconnaissance de la propriété foncière de la collectivité correspond aux principes socialistes de propriété publique et d'égalitarisme. C'est à dire que la Constitution reconnaît la collectivité comme propriétaire, mais l'exercice des facultés essentielles du droit de la propriété en revient à l'État. Puisque le contenu se vide des dites facultés essentielles quand il s'agit de reconnaître sa valeur comme actif de production à caractère urbain, le sol collectif est *de facto* étatisé. Cette manière d'agir répond avant tout à la peur du Parti de l'instabilité sociale qu'une étatisation formelle du sol aurait pu créer dans le sein de la collectivité pendant une période où la très grande majorité de la population était rurale.

Dans ce sens, l'analyse historique nous a montré que la consolidation du système foncier dual et l'absence de réformes significatives jusqu'à nos jours sont aussi liées au financement du foncier par les gouvernements locaux. En effet, nous avons vu qu'après les réformes économiques des années 1980, les zones rurales ont connu un fort développement, ce qui démontre la capacité de la part des paysans à gérer le sol collectif.

En parallèle, il y a eu une réduction notable du sol agricole provoquée non seulement par son utilisation par les collectivités et les entreprises de cantons et de bourgs, mais aussi par l'urbanisation dirigée par le gouvernement. Une fois que le gouvernement a pris conscience de la valeur du sol comme facteur de production urbain, il a opté pour la clôture du marché du sol collectif. La clôture du marché du sol collectif n'a pas eu pour effet de contrôler l'utilisation du sol agricole. Au contraire, les gouvernements locaux ont déclenché une frénésie de promotion immobilière pour financer leurs budgets. Ce financement foncier (*tudi caizheng*) est traditionnellement attribué à la réforme du partage des taxes (*fenshuizhi*) de 1994 par laquelle le gouvernement central a réduit la part des impôts des gouvernements locaux. Néanmoins, la réforme

fiscale se produit en même temps que le gouvernement central s'est déjà rendu compte du potentiel de développement du marché immobilier. Cette relation entre la réduction du partage des taxes et l'augmentation des recettes grâce à l'urbanisation menée par les gouvernements locaux mérite une recherche ultérieure. En effet, la loi sur l'administration des biens immobiliers de 1994 laisse entrevoir que le Parti a pris connaissance de cette valeur potentielle du sol. Enfin, la réforme de la loi sur l'administration du sol de 1998 ne vise pas seulement à préserver le sol agricole mais elle cherche aussi à octroyer au gouvernement le monopole des bénéfices dérivés des cessions du sol.

Le cas du lac de Lixiang que nous avons étudié aux chapitres 2 et 3, illustre bien comment un groupe de la population est mis à l'écart de l'essor économique. En effet, les dispositions institutionnelles concernant les droits de propriété empêchent les paysans de jouir des bénéfices apportés par l'urbanisation. Le projet du lac de Lixiang semble convenir uniquement au gouvernement local qui vise un usage plus efficace des ressources foncières. De même, le modèle fonctionne aussi pour la nouvelle classe moyenne des résidents urbains souhaitant acheter une propriété en zone rurale, depuis que le sol rural est converti en sol étatique pour sa promotion. Cette question ouvre des perspectives pour une autre recherche sur la promotion immobilière dans des zones rurales pour résidents urbains et touristes. Une analyse comparée pourrait étudier par exemple le modèle européen, qui repose sur la liberté individuelle de chaque citoyen de s'installer là où il souhaite, et d'intégrer une communauté rurale. En Chine au contraire, le modèle s'impose aux villageois par la persuasion et la coercition. Ceux-ci doivent quitter leurs résidences et abandonner leur village pour faire place aux résidents urbains. Les résidents urbains arrivent dans un complexe touristique nouvellement construit auquel les paysans n'ont pas accès. Par conséquent, l'interaction entre les deux groupes sociaux est minimale et le capital social est détruit. La délocalisation des villageois et leur relogement dans des immeubles d'appartements détruisent le style de vie rurale car les paysans perdent la terre et leur travail. Ceux qui arrivent à l'âge de la retraite bénéficient d'une pension et ceux qui sont toujours en âge de travailler sont obligés de migrer vers les villes à la recherche d'un travail. Le gouvernement arrive de cette manière à démanteler le système économique de la collectivité et à accélérer le processus d'urbanisation.

Dans le cas du lac de Lixiang nous avons pu constater aussi une disparité entre le discours officiel et les faits. Il y a une frappante collusion d'intérêts parmi les différents groupes impliqués, qu'il s'agisse des autorités, des promoteurs, du monde académique, ou des résidents urbains qui désirent pouvoir accéder au nouveau complexe touristique. Dans ce sens, nous avons vu que l'idée dominante dans la communauté académique, d'une dichotomie entre les intérêts du gouvernement local et ceux du gouvernement central dans le financement foncier, est trompeuse. Certes, le gouvernement central a dû constamment veiller sur la protection du sol agricole. Mais il est également certain que le gouvernement central a joui des bénéfices de l'expropriation à bas coûts du sol collectif pour l'expansion urbaine et qu'il a appuyé les politiques locales pour l'intégration du rural et de l'urbain. Ces politiques donnent carte blanche au gouvernement local pour gérer le sol collectif. Nous avons aussi pu constater que le gouvernement central participe à la promotion immobilière du lac de Lixiang à travers deux groupes étatiques. À travers la persuasion et la coercition, les gouvernements locaux imposent aux villageois des politiques lancées par le gouvernement central pour pousser l'urbanisation. Néanmoins, cette urbanisation peut se résumer à la démolition des maisons pour concentrer les paysans dans des immeubles de résidence à la campagne. En concentrant les paysans, le gouvernement récupère du sol agricole qui lui permet de générer des quotas qu'il utilise pour réclamer plus de sol collectif dans la périphérie des villes. Les bénéficiaires sont toujours les gouvernements locaux, les promoteurs, et les résidents urbains, mais non les paysans. Les réformes du droit foncier annoncées par le 18ème Congrès du Parti en 2013 et toujours pas mises en place ont fait penser que les paysans auront éventuellement le droit de céder les droits d'usage du sol. Si la loi était modifiée en ce sens, une question pertinente serait la suivante: les paysans accepteraient-ils de vendre leurs terres et de déménager vers de nouvelles communautés résidentielles s'ils avaient la possibilité de céder leurs terres à n'importe quel acheteur?

Enfin, le désespoir face à l'insuffisance de mécanismes de protection du droit foncier et face au système judiciaire profondément intégré dans la politique oblige les villageois à protester à travers des manifestations, comme nous l'avons constaté à l'entrée du complexe touristique du lac de Lixiang. La défense de leurs droits par les

paysans est caractérisée par la recherche d'une solution locale face aux actes illégaux de l'administration. Dans la Chine rurale la coopération est soutenue par la loyauté des membres de la communauté. Ceci joue un rôle important dans la dissuasion des paysans à déposer une plainte. Les paysans ont toujours une certaine crainte à déstabiliser l'harmonie locale. Les villageois veulent toujours "garder la face", coopérer à travers leurs relations sociales pour perpétuer l'honneur mutuel et la réputation. L'obéissance aux autorités supérieures est plus importante que l'obéissance à la loi. Le comité de village continue toujours à avoir un rôle important dans la résolution des conflits.

Le décalage entre le régime de droit foncier dual et les transformations socioéconomiques se constatent dans les phénomènes des logements informels et des villages urbains. Le sol collectif dans la périphérie des villes n'est plus un facteur de production à caractère agricole mais urbain. En conséquence, les propriétaires du sol collectif ont pris conscience de la valeur inhérente du sol et veulent en bénéficier en cédant ou louant le sol. Une réforme du régime foncier permettant aux paysans d'exercer pleinement leurs droits de propriété pourrait mettre fin aux logements informels.

Dans ce sens, la recherche documentaire nous a permis de constater l'absence de la fonction sociale du droit de propriété dans le droit foncier chinois. Nous considérons que la reconnaissance de cette fonction sociale du droit de la propriété en Chine pourrait permettre au gouvernement chinois de faciliter l'exercice du droit de la propriété foncière (et de ses deux facultés essentielles : le *ius disponendi* et le *ius edificandi*) avec les nécessités socioéconomiques de chaque instant, et cela, sans avoir à recourir à l'expropriation à chaque fois que le sol de la collectivité est impliqué dans le plan d'usage du sol. La question de la fonction sociale de la propriété ouvre des perspectives de recherche de droit comparé car les régimes du droit foncier occidentaux l'ont tous inclut comme un des achèvements de l'État social du XXème siècle. Il serait intéressant d'étudier la manière dont la législation pourrait incorporer le concept de fonction sociale de la propriété pour que le gouvernement puisse réaliser le mandat constitutionnel de l'utilisation rationnelle du sol. Pour compenser l'élimination de l'expropriation comme mécanisme de financement, le gouvernement

pourrait rationaliser ses revenus à travers un système de taxe foncière. Un impôt foncier sur la possession pourrait fournir une source de revenu stable aux gouvernements locaux. De même, il servirait à encourager les propriétaires à utiliser au mieux leurs propriétés. Enfin, pour que le principe selon lequel la société dans son ensemble puisse bénéficier de l'urbanisation, un taux d'imposition plus élevé pourrait être collecté auprès du propriétaire lorsqu'il transfère son terrain comme ce qui est prévu dans des Constitutions de pays de l'Union Européenne. Cette question ouvre des perspectives de recherche en droit fiscal comparé car les systèmes de taxation européens ont introduit des taxes similaires il y a longtemps.

La fonction sociale de la propriété est souvent modulée dans les régimes occidentaux à travers les plans d'usage du sol. En Chine, la transformation du sol comme facteur de production fondamentalement agricole à un facteur de production fondamentalement urbain exacerbe aussi l'importance des plans d'usage du sol, qui sont décisifs lorsqu'on se réfère à la configuration du droit de propriété foncière. Le problème en Chine est que l'urbanisation n'a pas bénéficié aux propriétaires du sol collectif alors que ce dernier a servi de base à la création et au développement extraordinaire des villes. D'ailleurs, la décision de la superficie de sol à urbaniser, donc à exproprier, à travers les plans d'usage du sol revient au gouvernement qui n'est soumis à aucun contrôle législatif ou judiciaire, ce qui affaiblit la protection de la propriété privée de la collectivité, tenue à l'écart de cette activité de planification.

Enfin, nous avons constaté un besoin urgent de systématiser les lois en clarifiant les sources et la hiérarchie des normes. Il existe une dispersion des lois et une confusion sur les sources et la hiérarchie des normes qui rend difficile leur connaissance et leur application dans les différents territoires où des réglementations locales peuvent être en contradiction avec les lois étatiques. Nous avons vu que même la loi sur les droits réels de 2007 s'en remet aux dispositions législatives existantes, et en particulier à la loi sur l'administration du sol mais aussi aux "dispositifs de l'État", ce qui prouve la suprématie du politique sur le juridique et une subversion des principes de hiérarchie de normes existants dans des pays occidentaux où les réglementations du gouvernement ont toujours un rang inférieur à celui des lois.

Nous souhaitons conclure sur la progression des réformes dans la matière qui fait l'objet de cette étude. Lorsque nous avons commencé la recherche en 2011, Hu Jintao était au pouvoir, mais le pouvoir était plutôt concentré dans les mains des neuf membres du Comité permanent du Politburo. En 2013, la troisième session du 18ème Congrès du Parti a annoncé des réformes du régime du sol collectif, ce qui invitait à l'optimisme. Néanmoins, des expériences sont toujours en train d'être mises en œuvre dans des villages pilotes mais nous ne connaissons pas le contenu des expériences ni quelle sera la portée d'une éventuelle réforme.

La proposition de réforme constitutionnelle de mars 2018⁸⁹³ montre une nouvelle concentration de pouvoir dans les mains de Xi Jinping. C'est désormais l'article 1er de la Constitution qui met le Parti à la tête de l'État (auparavant prévu dans le préambule). De même, le projet de réforme constitutionnelle proclame l'état socialiste "de lois" et non un état socialiste "gouverné conforme au droit", ce qui fait encore penser à l'instrumentalisation du droit par le Parti. Le culte croissant de la personnalité du président fait penser à un retour aux temps de Mao. Même la propriété privée la mieux protégée jusque aujourd'hui est compromise puisque le Parti a augmenté le contrôle sur les sociétés étatiques côtoyées à Hong Kong, en les exigeant de prévoir dans leur statuts l'obligation d'attribuer un siège au conseil d'administration, même si l'actionnaire est le gouvernement.

⁸⁹³ Projet de réforme de la Constitution de la République Populaire de Chine. Voir http://www.npc.gov.cn/npc/xinwen/2018-03/12/content_2046540.htm. Consulté le 16 septembre 2018.

Bibliographie

Publications occidentales

A

Abramson, D.B. (2018) The Meaning of Growth: Chinese Urbanization, from the Policy to the Personal. *Journal of Urban History*., p.1.

Abramson, D.B. (2011) Transitional Property Rights and Local Developmental History in China. *Urban Studies* 48(3)., p. 553-568.

Acemoglu D. et Robinson, J.A. (2012) Why Nations Fail : The Origins of Power, Prosperity, and Poverty. *Crown Publishing*. New York.

Auby, J-M. *et al.* (2002) Droit administratif des biens. *Dalloz*.

Anagnost, A. (2004) The corporeal politics of quality (*suzhi*). *Public Culture*, 16, Spring 2004., p.189-208.

B

Balme, S. (2014) Chine: la règle de droit aux marges d'un empire bureaucratique et absolutiste (1978-2014). *E.N.A. Revue française d'administration publique*, 2014/2, n°150.

Balme, S. (2007) Juridicisation du politique et politisation du juridique dans la Chine des réformes (1978-2004), *dans* La Chine et la Démocratie. *Fayard*. Paris., p. 577-615.

Banque asiatique du développement (2014) Rapport sur l'imposition foncière dans la République Populaire de Chine. *Banque asiatique du développement*.

Banque mondiale et Centre de recherche et de développement du Conseil des affaires d'État (2014) China's Urbanization and Land : A Framework for Reform. Urban China: Towards Efficient, Inclusive, and Sustainable Urbanization. *World Bank Group*. Washington.

Banque mondiale et Centre de recherche et de développement du Conseil des affaires d'État (2014), Executive Summary, p. XXV. Urban China: Towards Efficient, Inclusive, and Sustainable Urbanization. *World Bank Group*. Washington.

Barnés Vázquez, J. (1988) La propiedad constitucional. El estatuto jurídico del suelo agrario. *Civitas*. Madrid.

Béja, J.P. *et al.* (1999) Comment apparaissent les couches sociales. *Perspectives Chinoises*, n°52, mars-avril 1999., p.30-43.

Bentham, J. (1776) A Fragment on Government. *Cambridge University Press*, 1988.

Bianco, L. (2007) Les origines de la révolution chinoise 1915-1949. *Gallimard*. Paris.

Bin Li (2011) La protection du droit de propriété: légitimité, légalité et effectivité. *L'Harmattan*. Paris.

Blakely, E.J. and Snyder, M.G (1997) Fortress America: Gated Communities in the United States. *Brookings Institution Press*.

Bonnin, M. (2004) Génération perdue. Le mouvement d'envoi des jeunes instruits à la campagne en Chine, 1968-1980. *Éditions de l'École des hautes études en sciences sociales*, Paris.

Bourgon, J. (2007) Principe de légalité et règle de droit dans la tradition juridique chinoise, *dans* La Chine et la démocratie (ed. Mireille Delmas-Marty et Pierre-Étienne Will). *Fayard*. Paris., p.157-174.

Braudel, F. (1982) *The Wheels of Commerce. Harper and Row*. New York, 1982.

Bray, D. (2013) L'urbanisme à la campagne. *Perspectives chinoises* 2013/3., p. 57-67.

Bruce and Harrell (1989) *Land Reform in the People's Republic of China, 1978-1988. University of Wisconsin Land Tenure*. Wisconsin.

Buck, Pearl S. (1931) *The Good Earth. Pocket Books*.

C

Cabestan, J-P. (1996) Un État de lois sans État de droit. *Numéro spécial "Chine" de la Revue Tiers Monde, numéro 147.*, p.649-668.

Cabestan, J-P. *et al.* (2007), Le renouveau des professions judiciaires en Chine, *dans La Chine et la Démocratie* (ed. Mireille Delmas-Marty et Pierre-Étienne Will). *Fayard*. Paris., p.681-712.

Cabestan, J-P. (2014) *Le système politique chinois. Sciences Po*. Paris.

Cai, Yongshun (2008) Local Governments and the Suppression of Popular Resistance in China. *The China Quarterly, n°193. March 2008.*, p.24-42.

Centre de recherche et de développement du Conseil des Affaires d'État (2006) *Deciphering the land situation in today's China: Land finance and local government. Caijing (Finance and economy), February 20, 2006.*

Cerdá, I. (1867) *Teoría general sobre la urbanización. Imprenta Española*. Madrid., Vol.I.

Chan, K.W. (2007) Misconceptions and Complexities in the Study of China's Cities: Definitions, Statistics, and Implications. *Eurasian Geography and Economics, 47, n°4.*

Chan, K. W. (2010) Fundamentals of China's Urbanization and Policy, *The China Review*, 10., p.63-94.

Chan, K.W. (2011) In the city, but not of the city: the myth of China's urbanization. *China-US Focus*, 16 juillet 2011.

Chan, K.W. (2015) China's hukou reform and new urbanization blueprint, dans Gipouloux, F. (ed.) China's Urban Century. *Edward Elgar Publishing.*, p.72-83.

Chang Liu (2011) Structural Change in Local Finance during China's Reform Era: A Case Study. *Frontiers of History in China*, December 2011. Volume 6, Issue 4, p.562-587.

Cheng, A. (2007) Des germes de démocratie dans la tradition confucéenne? dans La Chine et la démocratie (ed. Mireille Delmas-Marty et Pierre-Étienne Will). *Fayard*. Paris., p.83-107.

Cheng Li (2012) Fighting for a Constitutional China : Public Enlightenment and Legal Professionalism, dans He Weifang (2012) In the Name of Justice: Striving for the Rule of Law in China. *The Brookings Institution*. Washington. Introduction.

Cheng Li (2008) Hu Jintao's Land Reform : Ambition, Ambiguity, and Anxiety. *China Leadership Monitor*, n°27.

China Reality Research (Autumn 2011). Future Fields: Change and the Chinese Farmer, *CLSA*.

Chinese Academy of Social Sciences (2013) Blue Book on CSR, 2013. *CASS*. Beijing.

Choukroune, L. (2007) L'accèsion de la Chine à l'OMC et la réforme juridique: vers un État de droit par l'internationalisation sans démocratie?, dans La Chine et la démocratie. *Fayard*. Paris., p.617-661.

Chung, H. and J. Unger (2013) Le modèle d'urbanisation du Guangdong: terres collectives et émergence d'une nouvelle classe moyenne dans les villages. *Perspectives Chinoises*, 2013/3., p.35-44.

Clarke, D.C. (1995) The Execution of Civil Judgements in China, *The China Quarterly*, 1995.

D

De Soto, H. (2000) The Mystery of Capital. *Bantam Press*, 2000.

Deane, P. *et al.* (1962) British Economic Growth. *Cambridge University Press*.

Deininger, K. et Song Jingqin (2007) Securing Property Rights in Transition. *The World Bank*, 2007.

Delmas-Marty (2007) Le Laboratoire chinois *dans* La Chine et la démocratie. *Fayard*. Paris., p.803-836.

Delmas-Marty, M. (2007) La construction d'un État de droit en Chine dans le contexte de la mondialisation *dans* La Chine et la Démocratie. *Fayard*. Paris., p.551-560.

Demolombe, C. (1845-1867) Cours de Code Napoléon. *Durand & Pédone-Lauriel*. Paris.

Diamant, N.J., Lubman, S.B., O'Brien, K.J. (2005) Law and Society in the PRC, *dans* Engaging the Law in China : State, Society, and Possibilities for Justice. *Stanford University Press*., p.3-27.

Diez-Picazo, L. *et al.* (1977) Sistema de derecho civil, Vol.III, Derecho de Cosas y Derecho Inmobiliario Registral. *Tecnos*. Madrid.

Douay, N. (2017) Urban planning in China. Introduction. *China Perspectives 2017/1.*, p.3-5.

Dowdle, M.W. (2002) Of Parliaments, Pragmatism, and the Dynamics of Constitutional Development : The Curious Case of China. *Journal of International Law and Politics 35, n°1 (2002-03): p.24-25.*

Duguit, L. (1912) Las transformaciones generales del Derecho privado desde el Código de Napoleón (trad. G. Posada, 2007). *Analecta*. Pamplona.

Duguit L. (1912) Les transformations générales du droit privé depuis le Code Napoléon. *Felix Alcan*. Paris.

E

EACP (2009) Government and politics: China: the commune system, in China: A Teaching Workbook. *East Asian Curriculum Project. Asia for Educators*. Columbia U.

Ellickson, R.C. *et al.* (2005) Land Use Control. Case and Materials. *Aspen Publishers Inc.*

Elosua, M. *et al.* (2013) Central-local authority relationships and the institutional process of city creation. *UrbaChina Working Paper Series, n°4.*

Elosua, M. *et al.* (2015) Implementation of new social housing programmes: the case of Shanghai and Chongqing, *dans* Gipouloux, F. (ed.) China's Urban Century. *Edward Elgar Publishing.*, p.150-168.

Elosua, M. *et al.* (2015) Migrant worker's difficult path towards urban housing, *dans* Gipouloux, F. (ed.) China's Urban Century. *Edward Elgar Publishing.*, p.84-100.

Engerman et K.L. Sokoloff (2007) Once Upon a Time in the Americas: Land and Immigration Policies in the New World Before and After Independence, *dans* Costa, D.L *et al.* (ed.) Understanding Long-Run Economic Growth: Geography, Institutions, and the Knowledge Economy. *University of Chicago Press*.

F

Faure, D. (2006) China and Capitalism: A History of Modern Enterprise in Modern China. *Hong Kong University Press*. Hong Kong.

Ferguson, N. (2011) Civilization: The West and the Rest. *The Penguin Press*. USA.

Ferguson, N. (2013) The Great Degeneration: How Institutions Decay and Economies Die. *Penguin Books*.

Feuchtwang, S. *et al.* (2013) Social management and changed lifestyles; focus on Kunming. Rapport sur les résultats de travail et interim. *UrbaChina*.

Feuchtwang, S. *et al.* (2013) State of the art: a literature review and preliminary report of research for work package 5. *UrbaChina Project Report, n°D.5.1., 28 february, 2013*. London.

Feuchtwang, S. *et al.* (2014) Urban development, traditions and modern lifestyles. *Long briefing for the European Union*.

G

Gabbiani, L. (ed.) (2016) Urban Life in China, 15th-20th Centuries: Communities, Institutions, Representations. *EFEO. Études Thématiques, n°27*. Paris.

García de Enterría, E. *et al.* (1994) Curso de Derecho Administrativo I. *Civitas*. Madrid.

García de Enterría, E. *et al.* (1994) Curso de Derecho Administrativo II. *Civitas*. Madrid.

García y García, A. (1991). Derecho común en España : los juristas y sus obras. *Universidad de Murcia*.

Ged, F. et Shao Yong (2015) Urban historical landscapes in Shanghai: the challenging path from recognition to innovation and appropriation within an accelerated socio-economic context, *dans* Gipouloux, F. (ed.) *China's Urban Century*. *Edward Elgar Publishing*. UK., p.161-182.

Gipouloux, F. (2009) La Méditerranée asiatique, villes portuaires et réseaux marchands en Chine, au Japon et en Asie du Sud-Est, XVIe-XXIe siècle. *CNRS Editions*. Paris.

Gipouloux, F. (2010) De la grande divergence à la grande convergence ? L'économie chinoise et sa trajectoire au cours des deux mondialisations, 1600-2010. *Communication présentée au Congrès des historiens économistes*. Lyon, 20-22 octobre 2010.

Gipouloux *et al.* (2013) Institutional foundations and policies for urbanization. *Projet UrbaChina. Deliverable 2.1*.

Gipouloux, F. (2015) Introduction. *dans* Gipouloux, F. (ed.) *China's Urban Century*. *Edward Elgar Publishing*. UK., p.1-17.

Gipouloux, F. et Li Shantong (2015) The City Creation Process in China *dans* Gipouloux, F. (ed.) *China's Urban Century*. *Edward Elgar Publishing Limited*. London., p.21-34.

Glaeser, E. (2012) Triumph of the City: How Our Greatest Invention Makes Us Richer, Smarter, Greener, Healthier, and Happier. *Penguin Books*.

Goldman Sachs Economics Research (2013) *Global Economics Paper No: 218*, 21 mai 2013.

Goldman Sachs Global Economics, Commodities and Strategy Research (2013) *Identifying structural winners from demographic flows*. 21 mai, 2013.

González Pérez, J. (2007) Comentarios a la Ley del Suelo. Ley 8/2007, de 28 de mayo, vols. I y II, *Civitas*. Madrid.

Goodman, D.S.G. (2014) *Class in Contemporary China*. Cambridge, UK.

Grief, A. *et al.* (2010) Development, Culture, and Institutions: Cultural and Institutional Bifurcation: China and Europe Compared. *American Economic Review: Papers & Proceedings 2010*, 100:2., p.1–10.

H

Han, B.H. (2012) Thoughts on the Chongqing's household registration reform, *Rural Economy and Science*, 2012(8), p.32–3.

Hann, C.M. (1998) The Embeddedness of Property, *dans* C.M. Hann (ed.), Property Relations: Renewing the Anthropological Tradition. *Cambridge University Press*.

Hauriou, M. (1933) Précis de droit administratif. *Sirey*. Paris.

He Baogang (2014) From Village Election to Village Deliberation in Rural China: Case Study of a Deliberative Democracy Experiment. *Journal of Chinese Political Science/Association of Chinese Political Studies* 2014.

He Bochuan (2007) La Crise Agraire en Chine. *Etudes Rurales*, janvier-juin 2007.

He Weifang (2005) Judicial independence should come first. *China Daily*, 15 novembre 2005.

He Weifang (2012) In the name of Justice: Striving for the Rule of Law in China. *The Brookings Institution*. Washington.

Henderson, J. Vernon (2004) Urbanization and growth, *dans* Philippe Aghion & Steven Durlauf (ed.) *Handbook of Economic growth*. Vol.1, chapter 24, p.1543-1591. *Elsevier*.

Henriot, C. *et al.* (2017) Thames Town, an English cliché. *China Perspectives*, 2017/1., p.79-86.

Hillman, B. (2013) Causes et conséquences d'une urbanisation rapide dans une région ethniquement variée. *Perspectives Chinoises*, n°2013/3., p.27-34.

Ho, P. (2005) Institutions in Transition: Land Ownership, Property Rights and Social Conflict in China. *Oxford University Press*. UK.

Hong Lijian (2004) Chongqing: Opportunities and Risks. The China Quarterly Special Issues, n°5 : China's Campaign to "Open Up the West": National, Provincial and Local Perspectives. David S.G. Goodman (ed.). *Cambridge University Press*., p.134-152.

Huang, P. C. C. (2011) Chongqing: Equitable development driven by a "Third Hand"? *Modern China*, 37(6), p.569-622.

Huc, E. (1854) L'Empire chinois, v. II. *Gaume frères*. Paris.

Hui Wang *et al.* (2009) Trading Land Development Rights under a Planned Land Use System: The "Zhejiang Model". *China & World Economy* / 66 – 82, Vol. 17, No. 1, 2009., p. 69.

Huntington (1950) The Clash of Civilisations. *Foreign Affairs*, Vol. 73, No.3.

Hussain, A. *et al.* (2013) State of the Art Report: Urbanisation - Territorial Expansion & Accommodating Greater Population. *UrbaChina Project Report no. D3.1*, Asia Research Centre (LSE), Institute of Geographical Sciences and Natural Resources Research (IGSNRR), Chinese Academy of Sciences (CAS).

Hyun Bang Shin (2007) Residential redevelopment and social impacts in Beijing, *dans* China's Emerging Cities: The making of new urbanism (ed. Wu Fulong). *Routledge.*, p.159-184.

Hyun Bang Shin (2014) Urban spatial restructuring, event-led development and scalar politics. *Urban studies 2014, Vol.51(14).*, p.2961-2978.

Hyun Bang Shin (2014) Contesting speculative urbanisation and strategising discontents. *City: analysis of urban trends, culture, theory, policy, action*, 18:4-5., p.509-516.

I

Inverardi-Ferri, C. (2017) Commons and the Right to the City in Contemporary China. *Made in China, Vol.2, Issue n°2. April-June 2017*, p.38-41.

J

Jiong Tu (2016) Génération Perdue Les « médecins aux pieds nus » dans la Chine des réformes. *Perspectives Chinoises*, 4/20., p.7-18.

K

Kan, K. (2012) La réforme foncière et le problème des logements aux droits de propriété précaires. *Perspectives Chinoises*. 2012/3., p.77-79.

Kipnis, A. (2007) Neoliberalism reified: Suzhi discourse and tropes of neoliberalism in the People's Republic of China. *The Journal of the Royal Anthropological Institute*,

13, *Juin.*, p.383-400.

Koen, V. et al. (2013) Policies for Inclusive Urbanisation in China. *OECD Economics Department Working Papers*, n° 1090. *OECD Publishing.*, p.28.

L

Landesa (2012) Summary of 2011, 17-Province Survey's Findings: Insecure Land Rights: The Single Greatest Challenge Facing China's Sustainable Development and Continued Stability. *Landesa*, Seattle, WA. <http://www.landesa.org/china-survey-6/>.

Lerman, Z. et al. (2002) Land Policies and Evolving Farm Structures in Transition Countries, World Bank, Washington, DC.

Lester Brown (1995) Who will feed China? Wake-up Call for a Small Planet, *Norton*.

Lewis, W. Arthur (1954) Economic Development with Unlimited Supplies of Labor. *Manchester School of Economic and Social Studies*, Vol. 22.

Li, C. (2008) Hu Jintao's Land Reform: Ambition, Ambiguity, and Anxiety. *China Leadership Monitor*, n°27.

Li Lianjiang et O'Brien (2008) Protest leadership in rural China. *The China Quarterly* 193., p.1-23.

Li Sun et Zhi Liu (2015) Why Small Property Rights Housing Is Big in China. *Land Lines*. Juillet 2015.

Liang, S.Y. (2010) Property-driven Urban Change in Post-Socialist Shanghai : Reading the Television Series *Woju*. *Journal of Current Affaires* 4/2010., p.2-28.

Liang, S.Y. (2014) Remaking China's Great Cities. *Routledge*. New York.

Lin, G.C.S. et Ho, S.P.S. (2003) Emerging land markets in rural and urban China:

policies and practices. *The China Quarterly*, 175, December 2015., p.865-887.

Lin, G.C.S. (2009) *Developing China: Land, Politics and Social Conditions*. Routledge.

Lin, G.C.S. et Ho, S.P.S. (2004) Non-Agricultural Land Use in Post-Reform China. *The China Quarterly*, 2004., p.758-781.

Lin, G.C.S. (2015) The Redevelopment of China's Construction Land: Practising Land Property Rights in Cities through Renewals. *The China Quarterly*, 224, December 2015, p.865-887.

Lin, J.Y. (1995) The Needham Puzzle: Why the Industrial Revolution Did Not Originate in China. *Economic Development and Cultural Change* 43, no. 2. January 1995., p.269-92.

Ling Hin Li (2014) Redevelopment of urban village in China: A step towards an effective urban policy? A case study of Liede village in Guangzhou. *Habitat International* n°43 (2014)., p.299-308.

Lin Yutang (1960) *La importancia de vivir*. Edhasa, 2011.

Lipton, M. (2008) *Land Reform in Developing Countries: Property rights and property wrongs*. Routledge.

Lipton, M. et Q. Zhang (2009) Reducing Inequality and Poverty During Liberalization in China: Rural and Agricultural Experiences and Policy Options. *Economic Policy and Reforms in Asia*, in Surjit Singh & V. Ratna Reddy (ed.), *Changing Countours of Asian Agriculture: Policies, Performance and Challenges*. New Delhi: Academic Foundation.

Liu Guangdong *et al.* (2007) Evolution du système du sol dans la Chine rurale depuis 1949 jusqu'à nos jours. *Observatoire de la Chine Rurale*, 2007-2.

Locke, J. “Two Treatises”, 1689.

Lubman, S. (1999) “A Bird in a Cage”, Legal Reform in China after Mao. *Stanford University Press*. Stanford.

M

Mcgregor, R. (2010) *The Party: The Secret World of China's Communist Rulers*. HarperCollins Publishers.

Maddison, A. (2007) Chinese Economic Performance in the Long Run. *Development Centre Studies*. OECD.

Maurin, A. (1990) *Le cadastre en France: histoire et rénovation*. Editions du Centre national de la recherche scientifique, Paris.

Menéndez Rexach, A. (1994) La propiedad en la nueva Ley del Suelo. *Revista Derecho Privado y Constitución*, n.3, mayo-agosto, p.80.

Michelson, M. (2008) Justice from above or below? Popular strategies for resolving grievances in rural China. *The China Quarterly* 193., p.43–64.

Milhaud, S. (2013) Les petites villes, de nouveaux centres pour le développement territorial chinois : L'exemple de la province du Zhejiang. *EchoGéo*, 27-2014.

Miller, T. (2012) *China's Urban Billion: The story behind the biggest migration in human history*. Zed Books. London.

Montés, V. L., *La propiedad privada en el derecho civil contemporáneo*. Civitas. Madrid. 1980.

Muñoz Guijosa, M. A. (2009) *El derecho de propiedad del suelo: de la Constitución a*

la ordenación urbana, *Civitas*. Madrid.

Mynard, A. (2017) Diplomatie discursive. *Revue de Presse. CNRS*. Chine-Mongolie, octobre 2017.

N

Naughton, B. (2007) The Chinese Economy: Transitions and Growth. *The MIT Press*. Cambridge, MA.

Nelson, S.L. (2009) The King's Wrongs and the Federal District Courts: Understanding the Discretionary Function Exception to the Federal Tort Claims Act. *Texas Law Review* n°51.

North, D.C. et Thomas, R.P. (1973) The Rise of the Western World: A New Economic History. *Cambridge University Press*.

O

O'Brien, K.J. (2005) Suing the Local Estate: Administrative Litigation in Rural China *dans* Engaging the Law in China : State, Society, and Possibilities for Justice. *Stanford University Press*, p.31-53.

O'Brien et Li (2006) Rightful Resistance in Rural China. *Cambridge University Press*. New York.

P

Paik, W. et Lee, K. (2012) I Want To Be Expropriated!: The politics of xiaochanquanfang land development in suburban China, *Journal of Contemporary China*, Vol. 21(74), March., p.261–279.

Pairault, T. (2008) Petite introduction à l'économie de la Chine. *Éditions des archives*

contemporaines.

Papic et Noonan (2011) Social media as a tool for protest. *STRATFOR Security Weekly*, 3 février 2011.

Pauleit, S. *et al.* (2013) Hangzhou: Fast Urbanisation and High Population Growth, *dans* S. Pauleit *et al.* (eds.) *Peri-urban futures: Scenarios and models for land use change in Europe*. *Springer-Verlag.*, p.307-337.

Peng Tao (2011) Les actes administratifs susceptibles de recours judiciaire. *Le Droit chinois et nous*, 21 novembre 2011. *La France en Chine*.

Pengjun Zhao *et* Mengzhu Zhang (2016) The Role of Villages and Townships in Informal Land Development in China: An Investigation on the City Fringe of Beijing. *Sustainability* 2016, 8, 255.

Péres, P. (2001) Chronologie de la Chine au XXe siècle. Histoire des faits économiques, politiques et sociaux. *Librairie Vuibert*, 2001.

Perkins, D.H. (1969) Agricultural Development in China. *Aldine Publishing Companies*.

Perkins, D.H. (2009) China's Land System: Past, Present, and Future, *dans* Ingram, G.K. *et al.* (ed.) *Property Rights and Land Policies*. *Lincoln Institute of Land Policy*. Cambridge, MA.

Ping Li (2003) Rural land tenure reforms in China : issues, regulations and prospects for additional reform. *Land Reform* 2003/3, *FAO*.

Prouzet, M. *et al.* (2014) Regards croisés sino-européens sur le concept d'utilité publique comme préalable aux opérations de dépossession foncière ou d'expropriation en République Populaire de Chine. *La Revue Foncière* (novembre 2014). Paris.

Pu Yongjian *et al.* (2015) Central-local Relations in Chinese Urbanization: The Case of Chongqing, *dans* Gipouloux, F (ed.) *China's Urban Century: Governance, Environment and Socio-Economic Imperatives*. *Edward Elgar Publishing*. UK., p.35-48.

R

Rawls, J. (1973) *A Theory of Justice*, *Oxford, Clarendon Press*.

Read, B.L. et Michelson, E. (2008) Mediating the Mediation Debate: Conflict Resolution and the Local State in China. *Journal of Conflict resolution*, Vol. 52, n°5 (Oct., 2008), p.737-764.

Rozelle et Li (1998) Village leaders and land rights formation in China. *American Economic Review* 88(2).

Ruskola, T. (2000) Conceptualizing Corporations and Kinship: Comparative Law and Development Theory in a Chinese Perspective. *Law & Economics Research Paper Series*. *Stanford Law Review*. Vol.2:1599, juillet 2000.

S

Sargeson, S. (2012) Villains, victims and aspiring proprietors: framing "land-losing villagers" in China's strategies of accumulation. *Journal of Contemporary China* 21(77), p.757-777.

Schoenhals, M. (1992) *Doing Things with Words in Chinese Politics: Five Studies*. *Berkeley: Institute of East Asian Studies, University of California*. Berkeley.

Service Juridique de l'Ambassade de France en Chine (2009) *La propriété en Chine*. *La Chine et le droit, numéro 5, janvier-mars 2009*.

Shantong, Li (2013) Upgrading counties to cities *dans* Institutional Foundations and Policies for Urbanisation Report (Gipouloux *et al.*, ed.) *UrbaChina Project Report no. D2.1*, Centre National de la Recherche Scientifique (CNRS), Huadong Shifan Daxue (East China Normal University), Chinese Academy of Social Sciences, Institute of Finance and Trade Economics, Beijing (CASS), University of Birmingham/Services and Enterprises Research Unit (SERU), Development Research Center of the State Council (DRC), 28 February 2013, Paris.

Singer, J.W. (2000) Entitlement: The Paradoxes of Property. *Yale University Press*, 2000.

Street, H. (1949) Tort Liability of the State: The Federal Tort Claims Act and the Crown Proceedings Act. *Michigan Law Review*, vol. 47, n°3., p.341-368.

Siu Wai Wong (2015) Land Requisitions and State-Village Power Restructuring in Southern China. *The China Quarterly*, 224, December 2015., p.890-891.

T

Tao, R. *et al.* (2009) Trading Land Development Rights under a Planned Land Use System: The “Zhejiang Model”. *China & World Economy* / 66-82, Vol. 17, n°1, 2009.

Tao, R. (2013) China: Land Policy Reform for Rural-Urban Integration and Sustainable Urbanization. *Background paper prepared for the World Bank and DRC Urbanization Study*, World Bank. Washington, DC.

Tao, R. (2013) State Fragmentation and Rights Contestation : Rural Land Development Rights in China. *China & World Economy* 21(4), juillet 2013.

Thornton, J. (2012) Prologue à l’ouvrage de He Weifang (2012). In the Name of Justice: Striving for the Rule of Law in China. *Brookings Institution Press*. Washington, D.C.

Tomba, L (2009) Middle Classes in China: Force for Political Change or Guarantee of Stability. *Journal of Multidisciplinary International Studies*, vol. 6, no. 2, July 2009.

Thireau, I. et Hua Linshan (2005) One law, two interpretations, dans *Engaging the Law in China : State, Society, and Possibilities for Justice*. *Stanford University Press*., p.84-107.

Tomba, L. (2014) A New Chinese Land Reform ? *The Asia Pacific Journal*, Vol.2, Issue 2, n°1, Jan.2014.

Tomba, L. (2017) Gentrifying China's Urbanization ? Why Culture and Capital Aren't Enough. *International Journal of Urban and Regional Research*, vol.41, issue 3. May 2017, p. 508-517.

Thireau, I. et Hua Linshan (2007) D'une illégitimité à l'autre dans la Chine rurale contemporaine, Introduction. *Études rurales*, n° 179, 2007., p.9-18.

Thireau, I. et Hua Linshan (2010) Les ruses de la démocratie: protester en Chine. *Seuil*. Paris.

S

Saint Agustin, Obras. De libero arbitrio, *BAC*. Madrid, 1951.

Saunders, D. (2010) Arrival City: How the largest migration in history is reshaping our world. *William Heinemann*. London.

Smith, N.R. (2014) Living on the Edge: Household Registration Reform and Peri-urban Precarity in China. *Journal of Urban Affairs*, n°36., p.369–83.

Sit, V.F.S. (2014) Chinese City and Urbanism: Evolution and Development. *World Scientific*.

Solinger, D.J. (2006) The Creation of a New Underclass in China and its Implications.

Environment and Urbanization, Vol.18, n°1, 2006.

Sun, W. (2009) Suzhi on the move: Body, place, and power. *Positions: East Asia Cultures Critique*, 17, Winter 2009., p.617–42.

Sun, Y. (1995) China's land market: Current situation, problems and development trends. *Urban Management Programme, Asia Occasional Papers. June 1995.*

V

Vargas Llosa, M. (2018) La llamada de la tribu. *Alfaguara*.

Villar Palasí, J. L. (1964) La traslación del "justum pretium" a la esfera de la expropiación forzosa. *RAP n° 43*.

W

Wang Hangsheng *et al.* (2007) La formation des droits de propriété dans les campagnes chinoises. *Études rurales, janvier-juin 2007.*, 179:193-212.

Weber. M. (1954) On Law in Economy and Society. *Harvard University Press*. Cambridge., p. 354.

Will, P-E. (2007) Le despotisme et la "Chine démocratique" au XIXe siècle, *dans* La Chine et la démocratie (ed. Mireille Delmas-Marty et Pierre-Étienne Will). *Fayard*. Paris., p.43-81.

Woodman, S. (2016) Local Politics, Local Citizenship? Socialized Governance in Contemporary China. *The China Quarterly*, 226, june 2016.

Wu Fulong (2013) Informality and the Development and Demolition of Urban Villages in the Chinese Peri-urban Area. *Urban Studies* 50(10).

Wu Fulong *et al.* (2007) Neighborhood changes and residential differentiation in Shanghai, *dans* China's Emerging Cities: The making of new urbanism. *Routledge.*, p.185-206.

Wu Fulong *et al.* (2010) Social Groups and Housing Differentiation in China's Urban Villages: An Institutional Interpretation. *Housing Studies*, vol. 25, no. 5, p.671–691.

Wu Fulong (2012) Urbanization, *dans* Tay, W.S. *et al.* (ed.) Handbook of Contemporary China.

Wu Fulong (2012) Changes needed to build up rental market, *China Daily*, 3 septembre 2012.

Wu Fulong (2015) Planning for Growth: Urban and Regional Planning in China. N. *Routledge*. New York.

X

Xianwen, K. et Göbel, C. (2013) Sustaining Collective Action in Urbanizing China. *The China Quarterly*, 216, december 2013. *Cambridge University Press.*, p.850-871.

Xu, X. *et al.* (2013) Study on Adhering to and Improving the Basic Operation System for Rural Areas. *Development Research Center of the State Council*, Beijing.

Y

Ying Xing (2014) Disseminating of Law and Access to Justice at the Village Level: A Case Study of Barefoot Lawyers in the Villages of China. *East Asia Culture Critiques*, vol.22, n°3, Summer 2014, p.603-633.

Z

Zelin, M. (2007) Informal Law and the Firm in Early Modern China. Paper prepared

for the First IERC Conference: *The Economic Performance of Civilizations: Roles of Culture, Religion, and the Law*, University of Southern California, Los Angeles, February 23-24.

Zhuo, J. (2007) Urbanisme, dans Sanjuan, T. (dir.). *Dictionnaire de la Chine contemporaine*.

Publications en chinois

A

Groupe d'histoire économique de l'Institut d'études économiques de l'Académie des sciences sociales de Chine (1981) Land struggle during the first and second domestic revolutionary war (*dì yì, èr cì guónei gémìng zhànzhēng shíqī tǔdì dòuzhēng shìliào xuānbian*). Renmin chubanshe. Beijing.

B

Bank of China International. Investment Banking Group (2012). Review et perspectives de la réforme du système de la terre à Shenzhen (*shenzhen tǔdì gāigé de huìgu yú zhānwàng*). BOC, 11 juin 2012.

Bian Yaowu (1998) Explications sur la loi sur l'utilisation du sol (*tǔdì guānlǐfǎ shìyì*). Falü chubanshe. Beijing.

Bian Yaowu et al. (1998) Interprétation de la loi sur l'administration du sol de la République Populaire de Chine (*zhōnghuá rénmin gōnghéguó tǔdì guānlǐfǎ shìyì*). Falü Chubanshe. Beijing.

Bureau National des Statistiques de Chine. Rapport national de 2017 sur les

transactions immobilières dans 300 villes chinoises (2017 nian quanguo 300 chengshi tudi jiaoyi baogao).

C

Centre de recherche et de développement du Conseil des affaires d'État (2006) Déchiffrement de la situation du sol dans la Chine d'aujourd'hui : finances du sol et le gouvernement locale (*zhongguo tudi xianzhuang jiemi: tudi caizheng yu difang zhengfu*). *Caijing (Finances et Economie)*, 20 février 2006.

Chen Xiangying et Li Haijin (2008) Le modèle de direction, d'aide et de support du travail des comités de village des gouvernements de bourg et de canton : les problèmes existants et ses causes. Rapport sur l'étude dans la province de Hubei, la ville de Xianning, la ville de Suizhou, et la ville de Xiangfan (*xiangzhen zhengfu zhidao, zhichi he bangzhu cunweihui gongzuo de xingwei moshi : cunzai wenti ji yuanyin. Hubei sheng Xianning shi, Suizhou shi, Xiangfan shi yanjiu baogao*). *Zaixu yong zhubian: Zhongguo nongcun yanjiu*, 2008. *Zhongguo shehui kexue chubanshe*.

Chen Xiaochun (2005) Construire un gouvernement de service orienté vers l'intérêt public (*jianshe yi gonggong liyi wei daoxiang de fuwuxing zhengfu*). *Guangming ribao*, 13 avril 2005.

Chen Xiaojun (2009) Étude et recherche de terrain sur le droit foncier dans les zones rurales (*nongcun tudi falü zhidu de xianshi kaocha yu yanjiu*). *Falü chubanshe*. Beijing.

Chen Xiaojun et al. (2011) Étude et recherche pragmatique sur le système de propriété foncière - Rapport de recherche élaboré par des professeurs et étudiants chinois (*nongcun tudi falü zhidu de xianshi kaocha yu yanjiu – zhongguo shisheng diaoyan baogao shu zhongguo shisheng diaoyan baogao shu*). *Falü chubanshe*. Beijing.

Chen Xiaojun et al. (2012) Étude empirique et principes juridiques: La construction du système de droit foncier dans les zones rurales (*tianye, shizheng yu fali: zhongguo*

nongcun tudi zhidu tixi goujian). Beijing daxue chubanshe). Beijing.

Cheng Xueyang (2013) Les problèmes posés par l'administration du sol en Chine (*zhongguo de tudi guanli chu le shenme wenti*). Gansu xingzheng xueyuan xuebao, 2013-3.

Cheng Xueyang (2015) Discussion sur l'ordre constitutionnel du système du sol chinois: Discussion avec M. He Xuefeng (*ye lun zhongguo tudi zhidu de xianfa zhixu:yu he xuefeng xiansheng shangque*). Zhongguo falü pinglun, 2015-2.

D

Deng Xiaoping (1987) Le pas de la réforme doit s'accélérer (*gaige de bufa yao jiakuai*), 22 juin. Deng Xiaoping travaux choisis, 3eme volume. Renmin Chubanshe, 1993. Beijing.

Dictionnaire moderne de chinois (*xiandai hanyu cidian*). Shangwu Yinshusuan, 2005 nianban.

Ding, Guanliang (2008) Evolution du système de la propriété du sol rural pour la construction des résidences depuis 1949. *Journal de l'Université agricole de Hunan*, 2008-4., p. 17-21.

Droit de Succession. Résumé des dispositions (*jichengfa. peitao guiding*). (2006) *Zhongguo fazhi chubanshe*.

F

Fang Jian et al. (2018) L'évolution et l'avenir de la notion de l'intérêt public et l'indemnisation économique en Chine (*wo guo jiti tudi zhengshou yu buchang zhidu shanbian yu weilai*). Hebei Law Science. Vol 36, n°8, août 2018., p.155-165.

Fang Weilian et al. (1994) Explications relatives à la loi sur l'administration des biens immobiliers (*fangdichan guanlifa shiyi*). *Renmin fayuan chubanshe*. Beijing.

Fu Qilin (2005) Droit immobilier. *Falü chubanshe*. Beijing.

G

Gao Fuping (2001) Les droits d'usufruit et d'usage du sol: Étude des droits fonciers en Chine (*tudi shiyongquan he yongyi wuquan : woguo budongchan wuquan tixi yanjiu*). *Falü chubanshe*. Beijing.

Gao Fuping et al. (2006) Droit immobilier (*fangdichan faxue*). *Gaodeng jiaoyu chubanshe*. Beijing.

Gao Fuping (2007) Résumé de la discussion sur la libéralisation du sol rural (*nongcun tudi caichanhua lungang*). *Xue'an: 2007 zhonghe lilunban*.

Gao Fuping (2011) Manuel sur la loi sur les droits réels (*wuquanfa jiangyi*). *Falü chubanshe*. Beijing.

Gao Fuping (2014) À la recherche d'un chemin de rencontre entre la propriété collective et l'économie du marché (*xunzhao nongcun jiti suoyouzhi yu shichang jingji jiegui de lujing*). *Dialogues entre le droit et l'économie. Université des sciences politiques et du droit de l'est de la Chine. Dongfang zaobao, 15 juin 2014*.

Gao Fuping (2015) Le droit du sol (*tudi faxue*) *Gaodeng jiaoyu chubanshe*. Beijing.

Gu Zhongyuan et Jun Ting (2018) Comment faire face au problème de garantir un moyen de subsistance aux paysans dépourvus de leur terres (*zhongguo shidi nongmin shenghuo baozhang wenti jiqi yingdui*). *Journal of Hunan Agricultural University, avril 2018, 19(2), p.32*.

H

He Weifang (2013) Ce dont la Chine a le plus besoin est de construire le constitutionnalisme (*zhongguo zui xuyao de jiu shi jianshe xianzheng*). *BBC News*, 22 mai 2013.

J

Jia Guiru, Yang Li *et al.* (1995) Le troisième sujet des transactions du marché: Étude sur les groupes sans personnalité juridique (*shichang jiaoyi de disan zhuti : feifarentuanti yanjiu*). *Guizhou renmin chubanshe*. Guizhou.

Jiang Ping (1999) Étude sur la législation sur la propriété du sol (*tudi lifa yanjiu*). *Zhongguo zhengfa daxue chubanshe*. Beijing.

Jiang Shengsan (2010) Réforme de la politique du sol : Evolution politique et application régionale (*zhongguo zhengce tudi gaige : zhengce yanjin yu difang shishi*). *Shanghai sanlian chubanshe*.

L

Li Keqiang (2012) Promoting Coordinated Urbanization - an Important Strategic Choice for Achieving Modernization. Discours dans le séminaire pour fonctionnaires de niveau provincial et ministériel, organisé par le Département central de l'organisation, l'Académie chinoise de gouvernance, et la Commission nationale du développement et de la réforme, le 7 septembre 2012.

Liang Huixing (1993) Étude sur la doctrine, jurisprudence et législation du droit civil (*minfa xueshuo panli yu lifa yanjiu*). *Zhongguo zhengfa daxue chubanshe*. Beijing.

Lin Jian et Wei Zhubian (2006) Les problèmes fondamentaux de la loi sur la propriété immobilière (*fangdichanfa jiben wenti*). *Falüchubanshe*. Beijing.

Liu Hong (2004) Améliorer le système d'indemnisation des paysans dépourvus de sol

(*wanshan shidi nongmin de buchang jizhi*). *Jiangsu nongcun jingji*, 2004, n°12.

M

Min Shifa et Li Lin (2009) Le risque des droits de propriété mineurs: jeux et contrepoids (*xiaochanquanfang fengxian: boyi yu duice*). *Shishiqiushi Magazine*. 2009, 3.

N

Ni Pengfei (2012) Le logement dans les villes: comment approfondir la réforme de manière compréhensive et cohérente? (*chengzhen zhufang zhidu: zonghe peitao gaige ruhe shenru?*) *Chuancheng magazine*, 2012, 7., p.60-61.

P

Pan Jiahua et al. (2009) Le livre bleu de la ville: Rapport n°2 sur le développement de la Chine (*chengshi lanpishu: zhongguo fazhan, baogao n°2*). *Shehui gongxian chubanshe*, 2009.

Pan Jiawei (2009) Etude sur les problèmes juridiques de l'expropriation du sol pour l'urbanisation (*chengshihua tudi zhengshou falü wenti yanjiu*). *Renmin Chubanshe*, 2009-1. Beijing.

R

Rong Zhi (2010) Le jeu du gouvernement central et local pour le contrôle du sol (*tudi tiaokong zhong de zhongyang yu difang boyi: zhengce bianqian de zhengzhi jingxue fenxi*) *Zhongguo shehui kexue chubanshe*. Beijing.

S

Shen Xinxin (2006), Etude sur la procédure d'émission des droits d'usage du sol pour

la construction des résidences (*zhaijidi shiyongquan shenpi zhidu yanjiu*). *Zhongguo nongye daxue xuebao, shehui kexue ban*, 2006, numéro 1.

Shi Qiangsheng (2016) Quelques conseils sur la manière de développer les villages à caractère (*ruhe fazhan tese xiaozhen de yixie jianyi*), 21 octobre 2016.

Shu Pingling (2006) Expérience et discussion pour résoudre la question du manque de précision quant à la collectivité comme titulaire du droit de la propriété du sol (*shilun nongcun jiti tudi suoyouquan zhuti bu mingque zhi kefu*). *Zhonggong zhongyangdang xiaoxuebao*, 2006 niandi, 3 qi.

Su Li (2011) Disséminer la loi à la campagne (*songfa xiaxiang*) *Beijing daxue chubanshe*. Beijing.

Sun Hu (1993) Étude sur la technique de légiférer (*lifa jishu xue*). *Zhejiang renmin chubanshe*.

T

Tan Xiaohong (2012) Analyse du système de participation des villageois dans le réaménagement des villages urbains (*chengzhongcun gaizao cunmin canyu jizhi fenxi*) *Tropical Geography*, vol.32, n°6., p.618-625.

Tao, R. (2010) Discussion sur la collision et la coordination entre le droit de propriété de la collectivité et le droit d'exploitation forfaitaire (*lun jiti tudi suoyouquan yu tudi chengbao jingyingquan zhijian de chongtu yu xietiao*). *Hebei faxue*, vol.28, n°9, septembre 2010.

Tao R. (2011) Le modèle d'urbanisation et la réforme du droit foncier: modèle classique, les défis nécessaires et politiques avant-gardistes (*chengshihua moshi yu tudi zhidu gaige – dianxing shishi, zhuyao tiaozhan yu zhengce tupu*). *Brookings-Tsinghua Center for Public Policy*. Beijing.

Tao, R. et al. (2012) La réforme du système foncier: Une réponse effective de la Chine à l'importante demande de garantie d'accès au logement (*tudi zhidu gaige: zhongguo youxiao dui quanshehui zhufang xuqiu de zhongyao baozheng*). *Guoji jingji pinglun*, 2012, n°2.

Tao, R. (2013) Malentendus et lacunes dans la réforme du système d'enregistrement (*huji zhidu gaige de wuqu yu tupokou*), dans Hu Shuli et Wang Shuo (2013) What matters most. *Xianzhuang shuju*. Beijing., p.106-118.

Tong Zhiwei (2011) Construire un modèle de système judiciaire indépendant pour l'administration de la société par le droit. *Université de Pékin, Forum de Constitutionalisme*, 22 septembre 2011.

W

Wang Cailiang (2013) Rapport annuel sur les démolitions en Chine (*zhongguo chaiqian niandu baogao*).

Wang, Huimin (1998) La situation et problèmes actuels de la gestion des contrats forfaitaires du sol rural (*dangqian nongcun tudi chengbao jingying guanli de xianzhuang ji wenti*). *Zhongguo nongcun guancha*, no. 5.

Wang Liming (2005) Amélioration des règles d'expropriation et de réquisition dans le projet de la loi sur les droits réels (*wuquanfa caoan zhong zhengshou zhengyong zhidu de wanshan*). *Zhongguo faxue*. Beijing., p.60-61.

Wang Liming (2008) La protection des biens des citoyens et la loi sur l'expropriation et la réquisition (*gongmin caichanquan baohu he zhengshou zhengyong fa*). *Guangming ribao*, 6 août 2008.

Wang Weiguo (1997) Étude sur le droit du sol en Chine (*zhongguo tudi quanli yanjiu*). *Zhongguo zhengfa daxue chubanshe*. Beijing.

Wang Xiaoying (2012) La cession du sol rural en Chine (*woguo nongcun tudi liuzhuan*). *Falü chubanshe*. Beijing.

Wen Guanzhong (2006) Le développement des difformités du marché, les conflits sociaux et le régime foncier actuel (*shehui jixing fayu, shehui chongtu he xianxing de tudi zhidu*). *Jingji shehui tizhi bijiao*, 2006 (02).

Wu Yue *et al.* (2012) Le choix du système de transfert du sol rural par la collectivité et du système de protection des droits et intérêts des paysans (*nongcun jiti tudi liuzhuan yu nongmin tudi quanyi baozhang de zhidu xuanze*). *Falü chubanshe*. 2012-1., p.84,91.

Wu Zhiqiang *et al.* (2010) Principes de planification urbaine (*chengshi guihua yuanli*). *Zhongguo jianzhu gongye chubanshe.*, p. 53.

X

Xu Yong (2003) Gouvernance rurale et politique chinoise (*xiangcun zhili yu zhongguo zhengzhi*). *Zhongguo shehui kexue chubanshe*. Beijing.

Y

Yang Yongfang, Liu Yuzhen, Yi Shaowei (2007) Analyse des causes et problèmes des villages vides et contre-mesures de résolution (*kongxincun wenti chengyin fenxi ji jie jue duice*). *Anhui nongye kexue*. 2007-26., p.8833.

Yang Zhigang (2006) Théorie sur la décentralisation fiscale et la réforme des finances publiques en Chine (*caizheng fenquan lihun yu jiceng gonggong caizheng gaige*). *Jingji kexue chubanshe*. Beijing., p.74-78.

Yu Nengbin (2006) Réflexions sur la transposition du droit dans l'élaboration de la loi sur les droits réels (*woguo wuquanlifa jiejian de lixing xuanze yu fansi*). *Huanqiu falü pinglun*, n° 1, 2006, p. 26.

Z

Zhan Zhuangqing, Wang Tianyi, Wang Qingjin (2007) Rural Development and Harmonious Society. *Foreign Language Press*.

Zhang Junying (1999) Plan de recherche sur le réaménagement des villages vides (*kongxincun gaizao de guihua sheji tantao*). *Jianzhu xuebao*, 1999-11., p.12-15.

Zhang Shuguang (2010) Jeu: la segmentation, mise en œuvre et protection des droits du sol (*boyi: diquan de xifen, shishi he baohu*) *Shehui kexue wenxian chubanshe*. Beijing.

Zhang Zhao (1998) Recherche théorique sur la gestion des villages vides de la province de Hebei (*guanyu Hebei sheng kongxincun zhili de lilun tantao*). *Hebei shifan daxue xuebao (ziran kexue xueban)*. 1998-4., page 573-576.

Zheng Chunsun (2015) Possible illégalité de l'annonce de l'expropriation d'un immeuble du gouvernement du district (*xian zhengfu fangwu gonggao beizhi weifa*). *Renmin fayuan bao*, 4 juin 201, n°3.

Zheng Zhenyuan (2004) La réforme du Plan directeur d'usage du sol. *Zhongguo tudi kexue*, 2004-4.

Zhou, F. (2007) La position et la responsabilité du gouvernement dans la démolition des immeubles dans des zones urbaines. (*chaiqian zhong zhengfu de falü dingwei yu zhize*). *Fazhi yu shehui*, n°7.

Zhu Dongliang (2003) Le régime foncier du village dans l'évolution de la société (*shehui bianqian zhong de cunji tudi zhidu*). *Xiamen daxue chubanshe*. Xiamen.

Zhu Lijun (2009) Le transfert du sol rural en Chine, mode d'emploi (*zhongguo nongcun tudi zhidu liuzhuan falü shiyong zhinan*). *Shanghai Shehui Kexue Yanjiuyuan*

Chubanshe, 2009-1.

Zhu Xi (2012) Evolution et avenir du régime du sol du PCC (*zhongguo gongchandang nongcun tudi zhidu de lishi yanbian yu weilai quxiang*). *Shangdong nongye daxue suoshi xuewei lunwen*.

Zou Deci (2005) Le plan d'urbanisme et le plan d'usage du sol : qui porte d'abord la chaussure ou qui porte d'abord la chaussette (*chengshi guihua yu tudi guihua : xian chuanxie haishi xian chuanwa*). *Chengshi guihua tongxun*, n°17, 2005.

Gazettes et d'autres ressources sur internet

1. Baidu Baike "Lac de Lixiang". <http://baike.baidu.com/view/2768021.htm>.
2. BBC News, 6 mars 2018 "WeChat hits one billion monthly users - are you one of them?" <https://www.bbc.com/news/business-43283690>.
3. Beijing ke yingyinxiang chubanshe, 2011. Documentaire "Instituteurs" (*laoshi*). <http://www.tudou.com/programs/view/tzKPXlikltc/>.
4. Bureau National des Statistiques de Chine. <http://data.stats.gov.cn/english/easyquery.htm?cn=C01>.
5. Caijing, 15 avril 2016 "Wenzhou demande un tiers de la valeur de l'immeuble pour le renouvellement des droits de propriété" (*Wenzhou yipi 20 nian chanquan zhuzhai tudi shiyongquan daoqi xuqi xu'an fangchan jiage sanfenzhiyi xufei*). <http://estate.caijing.com.cn/20160415/4105974.shtml>.
6. Caixin "zhongguo gaige", 1 octobre 2013 "C'est le moment de réformer le système d'expropriation" (*zhengdi zhidu gaige shiji chengshu*). <http://magazine.caixin.com/2013-09-29/100587732.html?sourceEntityId=100737059>.
7. Caixin, 14 mars 2012 "Interview à Jiang Ping: le cœur de l'état de droit c'est la protection des droits des citoyens" (*fazhi hexin shi baozhang renmin quanli*). <http://video.caixin.com/2012-03-14/100367916.html>.

8. Chai Jing (2015) Sous le dôme (*qiongdìng zhī xià*).
<https://www.youtube.com/watch?v=MhIZ50HKIp0&list=PLWAJWwjxamNeiTvOQulxxSJ8-rb33Uq>.
9. Chaîne de radio de Shanghai FM899 (*shanghai jiache tiaopin*). Émission appelée "l'avocat renommé de l'est" (*dongfang da lüshi*).
<http://www.qingting.fm/radios/4893>.
10. China Daily 17 december 2009. Wang Jingqiong "China might rebuild demolition rule after suicide". http://www.chinadaily.com.cn/china/2009-12/17/content_9190497.htm.
11. China Daily, 10 juillet 2017. "How has e-commerce changed life in China ?".
http://www.chinadaily.com.cn/business/2017-07/10/content_30060045.htm.
12. China Daily, 16 octobre 2017 "China to launch third national land survey".
http://www.chinadaily.com.cn/china/2017-10/16/content_33334326.htm.
13. China Media Project, 4 octobre 2012. Bandurski, D. (2012) "The Mixed Bag of Socialism".
<http://chinamediaproject.org/2012/10/04/the-mixed-bag-of-socialism/>.
14. China.org.cn, 6 mars 2008. Wu Nanlan "The Xiaogang village story".
http://www.china.org.cn/china/features/content_11778487.htm.
15. Constitutionnalisme en Chine (*Zhongguo xianzhi*). <http://calaw.cn>.
16. Elosua, M. et al. (2012) *Urban or rural household registration? Blog d'UrbaChina*, 20 novembre 2012. <http://urbachina.hypotheses.org/1521>.
17. Elosua, M. (2013) *Li Keqiang to challenge the Hu Huanyong Line. Blog d'UrbaChina*. <https://urbachina.hypotheses.org/7228>.
18. Elosua, M. (2015) *Killing time. Blog d'UrbaChina*.
<https://urbachina.hypotheses.org/12021>.
19. Encyclopédie Baïke de Baidu. <http://baike.baidu.com/item/黎香湖>.
20. Fazhi ribao, 29 novembre 2011 "Conversations avec Wang Hanbin sur la réforme de la Constitution de 1982" (*wang hanbin xilie fangtan: 1982 nian xianfa de qicao guocheng*).
http://www.legaldaily.com.cn/index_article/content/2011-04/07/content_2579301.htm?node=5958.

21. Financial Times, London, 2 mars 2017. Mitchell, T. "*Hopes high for Xi second term despite slow pace of China reform*". <https://www.ft.com/content/b7683e1a-feff-11e6-96f8-3700c5664d30>.
22. Futuregov, 4 juillet 2010 "*Chongqing mayor reveals plans to combat economic crisis*". <http://www.futuregov.asia/articles/2010/jul/04/chongqing-mayor-reveals-plans-combat-economic-cris/>.
23. Guangming ribao, 3 décembre 2014 "*Une histoire sur la Constitution*" (*xianfa de gushi*). 2014. http://www.npc.gov.cn/npc/xinwen/2014-12/03/content_1887992.htm.
24. He Weifang (blog sur Sina.com) <http://blog.sina.com.cn/heweifang>.
25. L'Observatoire Economique (*jingji guanchabao*), 30 mars 2013 "Les Inquiétudes du lac de Lixiang" (*lixianghu de fannao*). <http://eeo.com.cn/2013/0330/241934.shtml>.
26. Li Yang (2007) La montagne aveugle (*mangshan*). Critique du film dans le journal The New York Times, 12 mars 2008. <https://www.nytimes.com/2008/03/12/movies/12blin.html>.
27. Nanfang Zhoumo, 17 janvier 2014 "*La nouvelle réforme foncière à Shenzhen : le réveil de la campagne*" (*Shenzhen xintugai: huanxing nongdi*). <http://www.infzm.com/content/97571>.
28. Nanfang Zhoumo, 4 octobre 2016 "*L'expérience de l'extension de la période de jouissance des droits d'usage à Shenzhen : 50 ans il n'y a pas de problème, mais comment faire avec 70 ans ? (Shenzhen tudi shiyongquan yanqi shiyan: 50 nian ke xuqi, 70 nian zenmeban?)*". <http://www.infzm.com/content/119952>.
29. Nanfang Zhoumo, 2 juillet 2018. Wang Yu "Interview à Jiang Ping: la protection des droits individuels manque toujours d'une jambe" (*siquan baohu hai que yi tiao tui*). <http://www.infzm.com/content/137575>.
30. National Bureau of Statistics of the PRC, 17 septembre 2009 "Le progrès rapide du développement socioéconomique des villes" (*chengshi shehui jingji fazhan rixin yueyi*). http://www.stats.gov.cn/ztjc/ztfx/qxzxgcl60zn/200909/t20090917_68642.html.
31. ONU "Objectifs de développement durable". <https://www.un.org/sustainabledevelopment/fr/cities/>.

32. Salgado, S. (2014) Le sel de la terre. Documentaire réalisé par Wim Wenders et Juliano Ribeiro Salgado. <https://www.amazonasimages.com/accueil>.
33. Service économique régional de Pékin de l'Ambassade de France. 31 juillet 2014 "*La protection sociale en Chine*". <http://cn.ambafrance.org/La-protection-sociale-en-Chine>.
34. Site du Ministère du territoire et des ressources, juin 2007 "Préserver le sol agricole au dessus de la ligne rouge de 120 millions de hectares" (*shouzhū quanguo gēngdì bǔshāoyú 18 yī mǔ zhē tiào hōngxian*).. <http://www.mlr.gov.cn/zt/17titudiri/4.htm>.
35. South China Morning Post, 17 mai 2011 "*City bridges great divide*" <http://www.scmp.com/article/967888/city-bridges-great-divide>.
36. South China Morning Post, 22 août 2012 "*Housing affordability ratio alarming for Hong Kong, Guangzhou, Shanghai*" <http://www.scmp.com/print/property/hong-kong-china/article/1020230/housing-affordability-ratio-alarming-hong-kong-guangzhou>.
37. South China Morning Post, 16 septembre 2016. Editorial "Protests in Wukan show the need for conciliation, not coercion". <https://www.scmp.com/comment/insight-opinion/article/2019818/protests-wukan-show-need-conciliation-not-coercion>.
38. South News Online, 5 août 2010 "Le Ministère du territoire et des ressources a mis un veto sur la décision d'une cour en faisant pression sur la Cour Suprême pour revenir sur elle" (*shā'ānxi guotuting fǒujue fāyuán pānjue shíyā zuīgāoyuán yāoqiú gāipān*). <http://news.qq.com/a/20100805/000956.htm>.
39. TED Global, July 2011. Niall Ferguson "*The 6 killer apps of prosperity*". https://www.ted.com/talks/niall_ferguson_the_6_killer_apps_of_prosperity.
40. TED Global. Geoffrey West (2011) *The surprising math of cities and corporations*.
41. The Economist, 12 mars 2016 "*For whom the bubble blows*". <https://www.economist.com/finance-and-economics/2016/03/12/for-whom-the-bubble-blows>.
42. The Economist, 16 novembre 2017 "*Muddled Model : Local-government finances in China are a dangerous mess*". <https://www.economist.com/leaders/2017/11/16/local-government-finances-in-china-are-a-dangerous-mess>.

43. The Economist, 2 juin 2018 "*Apartheid with Chinese characteristics: China has turned Xinjiang into a police state like no other. Briefing Inside Xinjiang*".
<https://www.economist.com/briefing/2018/05/31/china-has-turned-xinjiang-into-a-police-state-like-no-other>.
44. The Economist, 21 juillet 2018 "*The youth and the rich old man: Amid tensions with America, China is turning to Europe*".
<https://www.economist.com/china/2018/07/19/amid-tensions-with-america-china-is-turning-to-europe>.
45. The Economist, 9 août 2018 "*Stuck in the Past: Overhaul Tax for the 21st Century*" <https://www.economist.com/leaders/2018/08/09/overhaul-tax-for-the-21st-century>.
46. The Economist, 18 août 2018 "*Feeling the stones: Local experiments with reform are becoming rarer under Xi Jinping*".
<https://www.economist.com/china/2018/08/18/local-experiments-with-reform-are-becoming-rarer-under-xi-jinping>.
47. The New York Times, 26 décembre 2016. Sui-Lee, W "*China reassures homeowners worried about land rights*".
48. The New York Times, 4 juin 2013. Khun, R.L. (2013) *Xi Jinping's Chinese Dream*. <https://www.nytimes.com/2013/06/05/opinion/global/xi-jinpings-chinese-dream.html>.
49. The Wall Street Journal, 16 Mai 2013 "New Chinese Protests Erupt Over Petrochemical Plant".
<http://www.wsj.com/articles/SB10001424127887323398204578486840695283864>.
50. United Nations Human Rights "International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights of the universal Declaration of Human Rights"
<https://www.ohchr.org/EN/ProfessionalInterest/Pages/CESCR.aspx>.
51. UrbaChina. Collection de photos. <https://urbachina.hypotheses.org/urbachinas-photo-collection>.
52. UrbaChina. Site internet du projet. <http://www.urbachina.eu/en/>.
53. Vidéo de promotion du projet du lac de Lixiang diffusée sur le site internet Youku. http://v.youku.com/v_show/id_XNTc4ODg3OTI0.html.

54. Xinhua, 25 septembre 2013 *"Ministère du territoire et des ressources: termine la certification et l'inscription des droits de la propriété de la collectivité"* (guotubu: nongcun jiti tudi suoyouquan quequan dengji fazheng wancheng).. <http://news.sina.com.cn/c/2013-09-25/204928300413.shtml>.
55. Xinhua news, 24 décembre 2016 *"Le Ministère du territoire et des ressources et répond à la question de l'arrivée à terme des droits de propriété de 20 ans à Wenzhou"* (guotubu huifu wenzhou 20 nian fangshi chanquan daoqi: zidong xuqi bu shoufei). http://www.xinhuanet.com/fortune/2016-12/24/c_129418610.htm.
56. Xinhua, 4 février 2018 *"Le document n°1 du Comité central annoncé en 2018 prévoit le déploiement complet et la mise en œuvre de la stratégie de revitalisation rurale"* (2018 nian zhongyang yihao wenjian gongbu quanmian bushu shishi xiangcun zhenxing zhanlüe). http://www.xinhuanet.com/2018-02/04/c_1122366155.htm.
57. Xinhua news, 10 septembre 2018 *"China makes steady progress in urbanization"*. http://www.xinhuanet.com/english/2018-09/10/c_137458990.htm.
58. Yanglan talks *"Reform of the hukou system, Chongqing breaks the ice"*. Entretien avec le maire de Chongqing, Huang Qifan, 21 août 2010. <http://tv.cntv.cn/video/C12355/1573ff3dc0d943dcd6cbb9607cc21ea>.
59. Zhejiang zaixian, 9 mars 2017 *"Les "villes à caractère" citées pour la première fois dans un rapport du gouvernement. Depuis le Zhejiang vers tout le pays"* ("tese xiaochengzhen" shouci xieru zhengfu gongzuo baogao cong zhejiang zouxiang quanguo). <http://biz.zjol.com.cn/system/2017/03/09/021460996.shtml>.

Gazettes

60. Chen Lai. La valeur et signification de la culture chinoise aujourd'hui. *Renmin ribao*, 17 mars 2017.
61. Improve rural environment, *China Daily*, 14 octobre 2013.
62. Judicial Reform in China. White paper on judicial reform. *China Daily*, 10 octobre 2012.

63. L'urbanisation, c'est l'urbanisation des gens et pas l'urbanisation du sol (*chengshihua shi ren de shiminhua, bushi tudi de chengshihua*). *Renminbao*, 14 février 2011.
64. Li, X. and Zhang, Y. (2012) Land reform again in Shenzhen. *Century Weekly*, 28 mai 2012.
65. Yang Wanli et Zhao Xu (2013) Nail Houses prove a snag to urbanisation process. *China Daily*, 14 octobre 2013.

Conférences

66. Boden, D. (2012) Le droit français de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Conférence le 5 novembre 2012 à la Faculté de droit de l'Université des sciences politiques et de droit de l'Est de la Chine.
67. Elosua, M. (2015) Conférence sur les problèmes de logement des migrants dans les grandes villes chinoises. Journée d'étude intitulée "Sociétés et dynamiques urbaines" organisée par le Centre d'études et des recherches sur l'Extrême-Orient de l'Université de Bordeaux Montaigne le 6 novembre 2015.
68. Feuchtwang, S. (2014) Présentation du rapport "Chongqing in Comparison With Other Cities". *UrbaChina 4rd International Conference*. Chongqing, 27-30 mai 2014.
69. Gao Fuping (2013) Une solution aux problèmes liés à l'intégration du droit de propriété dans les zones urbaines et rurales. Conférence Shanghai Park Hotel, 15 septembre 2013.
70. Hereu, J. (2016) Ancien maire de la ville de Barcelone. 2016 Imperial Springs International Forum: Inclusive, Sustainable and Resilient Cities in the Belt and Road Initiative. Club de Madrid. Conghua, Guangzhou, 29-30 mai 2016.
71. Li Xiaolong. Sous-directeur général de la planification urbaine et rurale. Ministère du logement et construction urbaine et rurale. Table ronde dans le VIII Foro España-China, 21 avril 2015.
72. Liu Weidong (2013) 2ème Conférence Internationale d'UrbaChina. Kunming, 3-6 juin, 2013.
73. Perkins, D.W. (2015) *UrbaChina Final International Conference*. Paris, 15-17

janvier 2015.

Réglementations occidentales

1. Code Civil français (1804).
2. Código Civil espagnol (1889).
3. Constitution espagnole (1978).
4. Décret n°77-392 et n°77-393 du 28 mars 1977 portant codification des textes législatifs concernant l'expropriation pour cause d'utilité publique, JORF 14 avril 1977.
5. Ley de expropiación forzosa (Espagne) (1954).
6. Texto Refundido de la Ley del suelo (Espagne) (2008).

Réglementations chinoises

7. Assemblée nationale populaire (1950) Loi sur la réforme agraire (*tudi gaigefa*).
8. Assemblée nationale populaire (1986) Loi sur l'administration du sol (*tudi guanlifa*).
9. Assemblée nationale populaire (1989) Loi sur le contentieux administratif (*xingzheng susongfa*).
10. Assemblée nationale populaire (1995) Loi sur les cautions (*danbaofa*).
11. Assemblée nationale populaire (1998) Loi sur les comités de village (*zhonghua renmin gongheguo cunmin weiyuanhui zuzhi fa*).
12. Assemblée nationale populaire (2007) Loi sur la planification urbaine et rurale (*chengxiang guihua fa*).
13. Assemblée nationale populaire (2007) Loi sur les droits réels (*wuquanfa*).
14. Assemblée nationale populaire (2018) Projet de réforme de la Constitution de la République populaire de Chine (*xianfa xiuzheng'an*), 11 mars 2018.
15. Assemblée nationale populaire. Constitution (1982).
16. Assemblée populaire de la province de Canton. Réglementation sur la gestion du sol de la zone économique spéciale de Shenzhen (*shenzhen jingji tequ tudi*

- guanli tiaoli*), 29 décembre 1987.
17. Comité Central (1949) Normes et nature de la propriété et du bail immobilier (*guanyu chengshi fangchan, fangzu de xingzhi he zhengce*). Renmin Ribao. 11 novembre 1949.
 18. Comité Central (1955) Avis du sur la situation actuelle du marché de l'immobilier dans les villes et l'application de sa transformation socialiste (*guanyu muqian chengshi siyou fangchan jiben qingkuang ji jinxing shehui zhuyi gaozao gongzuo de lianhe tongzhi*). 16 décembre de 1955.
 19. Comité Central (1993) Décisions du relatives aux problèmes liés à la construction d'une économie socialiste du marché (*zhonggong zhongyang guanyu jianli shehui zhuyi shichang jingji tizhi ruogan wenti de jueding*). 3ème session du 14ème Congrès du PCC, 11-14 novembre 1993.
 20. Comité Central (2013) Décision pour renforcer les problèmes importants posés par la réforme (*zhonggong zhongyang guanyu quanmian shenhua gaige ruogan zhongda wenti de jueding*).
 21. Comité Central. Document numéro 1, 1982 "Compte-rendu sur le travail dans les régions rurales" (*quanguo nongcun gongzuo huiyi jiyao*).
 22. Comité Central. Document numéro 1, 1984 "Avis sur le travail dans les régions rurales" (*zhonggong zhongyang guanyu yijiu basi nian nongcun gongzuo de tongzhi*).
 23. Comité Central (1979) Décision du PCC relative aux problèmes pour accélérer le développement de l'agriculture (*zhonggong zhongyang guanyu jiakuai nongye fazhan ruogan wenti de jueding*), 29 septembre 1979.
 24. Comité Central (1979) Décision relative aux problèmes pour accélérer le développement de l'agriculture (*zhonggong zhongyang guanyu jiakuai nongye fazhan ruogan wenti de jueding*), 29 septembre 1979.
 25. Comité Central (2014) Décision sur les problèmes principaux posés par l'approfondissement de la réforme, 17 janvier 2014 (*zhonghe zhongyang guanyu quanmian shenhua gaige ruogan zhongda wenti de jueding*).
 26. Commission nationale du développement et de la réforme (2006) Opinions pour réglementer les logements aux droits de propriété mineurs à Pékin (*Beijingshi fagaiwei fabu guanyu jinyibu tuijin benshi diyidao lühua geli diqu jianshe de yijian*). Jinghua shibao, 17 juin 2006.

27. Commission nationale du développement et de la réforme (2007) Avis numéro 1248 sur l'approbation de la mise en œuvre d'une expérience de réforme compréhensive du plan national d'intégration des zones urbaines et rurales dans les villes de Chongqing et Chengdu (*guojia fazhangaigewei guanyu pizhun chongqing shi he chengdu shi sheli quanguo tongchou chengxiang zonghe peitao gaige shiyanqu de tongzhi*).
28. Congrès national populaire (1955) Statuts de la coopérative d'agriculteurs (*nongye shengchan hezuoshe shifan zhangcheng*).
29. Congrès national populaire (1956) Statuts de la coopérative d'agriculteurs avancée (*gaoji nongye shengchan hezuoshe shifan zhangcheng*).
30. Congrès national populaire. Constitution (1954).
31. Conseil des affaires d'État (1981) Avis sur l'interdiction de la construction des maisons sur le sol destiné à l'agriculture (*guowuyuan guanyu zhizhi nongcun jianfang qinzhan gengdi de jinji tongzhi*), 17 avril 1981.
32. Conseil des affaires d'État (1986) Avis à propos du renforcement de l'administration du sol, et de la limitation de l'occupation arbitraire du sol agricole, 21 mars 1986 (*guowuyuan guanyu jiaqiang tudi guanli, zhizhi luanzhan gengdi de tongzhi*).
33. Conseil des affaires d'État (1986) Avis à propos du renforcement de l'administration du sol, et de la limitation de l'occupation arbitraire du sol agricole, 21 mars 1986 (*guowuyuan guanyu jiaqiang tudi guanli, zhizhi luanzhan gengdi de tongzhi*).
34. Conseil des affaires d'État (1990) Réglementation provisionnelle sur les cessions de droits d'usage du sol étatique dans les villes (*chengzhen guoyou tudi shiyongquan churang he zhuanrang zanxing tiaoli*), 19 mai 1990.
35. Conseil des affaires d'État (1997) Notification sur le renforcement de la protection du sol agricole (*zhonggongzhongyang guowuyuan guanyu jin yi bu jiaqiang tudi guanli qieshi baohu gengdi de tongzhi*).
36. Conseil des affaires d'État (1999) Notification sur le renforcement de la gestion de l'interdiction de la spéculation dans les cessions du sol (*guanyu jiaqiang tudi zhuanrang guanli yanjin chaomai tudi de tongzhi*).
37. Conseil des affaires d'État (2001) Règlement sur la gestion de la démolition des immeubles dans le sol étatique (*chengshi fangwu chaiqian guanli tiaoli*).

du 13 juin 2001.

38. Conseil des affaires d'État (2008) Circulaire sur l'application stricte des lois et directives relatives au sol de construction rural (*guanyu yange zhixing youguan nongcun jiti jianshe yongdi falu he zhengce de tongzhi*).
39. Conseil des affaires d'État (2010) Plan national des fonctions territoriales (*quanguo zhuti gongnengqu guihua*). 21 décembre 2010.
40. Conseil des affaires d'État (2011) Plusieurs avis sur l'enregistrement et la délivrance de la confirmation des titres sur le sol collectif (*guowuyuan guanyu nongcun jiti tudi quequan dengji fazheng de ruogan yijian*).
41. Conseil des affaires d'État (2011) Règlement sur l'expropriation et l'indemnisation des immeubles dans le sol de propriété étatique (*guoyou tudi shang fangwu zhengshou yu buchang*).
42. Gouvernement de Chongqing (2010) Avis numéro 61 sur la procédure provisoire de supervision des logements sociaux dans la municipalité de Chongqing (*Chongqingshi renmin zhengfu guanyu yinfa chongqingshi gonggong zulin zhufang guanli zanxing banfa de tongzhi*).
43. Gouvernement de Chongqing (2012) Quelques propositions pour faire avancer le nouveau type d'urbanisation à Chongqing (*Chongqingshi renmin zhengfu guanyu tuijin xinxing chengzhenhua de ruogan yijian*).
44. Gouvernement de Shanghai (2009) Avis du (*hu nongwei di 167 hao*) pour faire avancer les différentes mesures de développement du tourisme et de l'agriculture dans la municipalité de Shanghai (*guanyu jiakuai tuijin shanghaishi nongye liuyou fazhan de ruogan zhengce yijian*), 2009.
45. Gouvernement du district de Nanchuan (2008) Réglementations sur l'ajustement de l'indemnisation pour l'expropriation de la terre. Gouvernement de Nanchuan. Lettre Standard.
46. Gouvernement de Chongqing (2008) Procédure provisoire de supervision du marché d'échange du sol rural (*Chongqingshi nongcun tudi jiaoyisuo guanli zanxing banfa*).
47. Ministre du territoire et des ressources (1999) Circulaire sur le développement et la consolidation de la terre (*guanyu tudi kaifa zhengli gongzuo youguan wenti de tongzhi*).
48. Ministère du logement urbain et rural et de la construction, Commission

- nationale du développement et de la réforme et Ministère de finances (2017) Avis sur les travaux de formation sur le développement des "villes à caractère" (*zhufang chengxiang jianshe bu guojia fazhan gaige wei caizheng bu guanyu kaizhan tese xiaozhen peiyu gongzuo de tongzhi*).
49. Ministère du territoire et des ressources (2002) Réglementation sur la cession des droits d'usage du sol à travers le système d'annonces, l'appel d'offres, et la vente aux enchères (*chaobiao paimai guapai churang guoyou tudi shiyongquan guiding*), 9 mai 2002.
 50. Ministère du territoire et des ressources (2003) Règles sur l'audience (*guotu ziyuan tingzheng guiding*).
 51. Ministère du territoire des ressources (2004) Opinions sur le renforcement de l'administration du sol pour la construction des résidences (*guanyu jiaqiang nongcun zhajidi guanli de yijian*).
 52. Ministère du territoire et des ressources (2004) Opinions sur le renforcement de l'administration du sol pour la construction des résidences (*guanyu jiaqiang nongcun zhajidi guanli de yijian*).
 53. Ministère du territoire et des ressources (2005) Avis sur les directions compréhensives de valorisation des terrains expropriés (provisoire) (*Zhengdi qupian zonghe dijia cesuan zhidao yijian (zanxing)*). Juillet 2005.
 54. Ministère du territoire et des ressources (2016) Mesures pour l'enregistrement unifié des ressources naturelles (essai) (*ziran ziyuan tongyi quequan dengji banfa*).
 55. Ministère du territoire et des ressources (2017) Annonce de proposition de modification de la loi sur l'administration du sol pour solliciter des commentaires (*guotu ziyuan bu guanyu zhonghua renmin gonghe guo tudi guanli fa (xiuding gao'an) zhengqiu yijian gao*), 31 août 2017.
 56. Ministère du territoire et des ressources (2017) Explications sur la décision du comité permanent de la 12ème Assemblée nationale plénière sur l'autorisation au Conseil d'affaires d'État pour ajuster quelques réglementations du droit dans le district de Daxing, Beijing (*guanyu shouquan guowuyuan zai beijingshi daxing quyu zanshi tiaozheng youguan falü guiding de jueding (caoan)*). 4 novembre 2017.
 57. République Soviétique de Chine. Avis numéro 9, 8 février 1931 "Le problème

de la terre et la stratégie pour renverser le propriétaire foncière" (*tudi wenti yu fanfu funong celüe*).

Arrêts judiciaires occidentaux

58. Conseil d'État, Assemblée du 28 mai 1971, Ministre de l'équipement et du logement c. Féd. de défense des personnes concernées par le projet actuellement dénommé Ville nouvelle-est (CE, 28 mai 1971, Rec. CE. 1971. 109, concl. Braibant).
59. Conseil d'État. Époux Thony et Époux Hartmann-Six du 20 novembre 1974 (CE 20 nov. 1974, Rec. CE, 1974, tables, p.1009).
60. Conseil d'État. Arrêt Anguet, CE, du 3 février 1911, 34922.
61. CEDH 21 février 1997, Guillemin c. France; CEDH 22 avril 2002, Lallement c. France; CEDH 24 avril 2003, Yvon c. France.
62. King's Bench. Entick v. Carrington (1765) EWHC J98 (KB).
63. Supreme Court of the United States. Pennsylvania Coal v. Mahon, 260 U.S. 393 (1922).
64. Tribunal Supremo. Sentencia de 18 de diciembre de 1973.
65. Tribunal Supremo. Sentencia de 21 de noviembre de 1955.
66. Tribunal Supremo. Sentencia de 29 de octubre de 1973.
67. Tribunal Supremo. Sentencia de 17 de diciembre 1975.

Arrêts judiciaires chinois

68. Cour de justice populaire du canton de Binhai, Jiangsu (2011) Décision du 23 février (*jiangsu sheng binhai xian renmin fayuan*).
69. Cour intermédiaire de la ville de Wenzhou. Arrêt judiciaire du, n°107 (*zhejiang wenzhoushi zhongji renmin fayuan*) de 28 mai 2014.
70. Cour suprême populaire (2005) Avis d'interprétation n°6 sur les problèmes légaux relatifs à la compétence de juger des cas portant sur les conflits relevant de l'exploitation forfaitaire du sol rural (*zuigao renmin fayuan guanyu shenli*

sheji nongcun tudi chengbao jiufen anjian shiyong falü wenti de jieshi). 29 juillet 2005.

71. Cour suprême populaire (2011) Provisions sur plusieurs questions relatives au jugement des cas administratifs impliquant la terre rurale appartenant à la collectivité (*zuigao renmin fayuan guanyu shenli sheji nongcun jiti tudi xingzheng anjian ruogan wenti de jueding*). 9 mai 2011.
72. Cour supérieure de Shanghai (2004) Opinions et principes sur l'audience des cas de disputes sur la cession onéreuse des résidences rurales (*Shanghai gaoyuan guanyu shenli nongcun zhajidi fangwu maimai jiufen anjian de yuanze yijian*).

Annexes

Annexes I - Liste des tableaux et figures

Tableaux

Table 1.	S.L. Engerman et K.L. Sokoloff, <i>Once Upon a Time in the Americas: Land and Immigration Policies in the New World Before and After Independence</i> , 2007, P.27. <i>University of Chicago Press</i>	102
Table 2.	L'organisation territoriale du Parti Communiste Chinois.	108
Table 3.	Utilisation du sol et population en Chine et dans d'autres parties du monde, 1993. Source : FAO, <i>Production Yearbook</i> , Rome (1994), et Maddison (1995).	260

Figures

Figure 1.	Paysans manifestant pour la réforme agraire. Source: Baidu	50
Figure 2.	Paysans ravis d'apprendre la promulgation de la nouvelle loi de réforme agraire en 1950. Source: Zhuxuan (dessin publié dans une revue locale).	52
Figure 3.	La loi sur l'administration du sol en 1988	69
Figure 4.	La loi sur l'administration du sol après la réforme de 1998	74
Figure 5.	La carte du district de Nanchuan. Source: Baidu Maps.	108
Figure 6.	Lac de Lixiang. Brochure promotionnelle de du promoteur immobilier.	110
Figure 7.	Dessin de la première phase du nouveau village résidentiel des paysans. Brochure de la Société.	112
Figure 8.	Les villas suisses. Sur la gauche, une villa ressemblant à une église qui sera utilisée pour des événements professionnels. Photo prise par l'auteur.	113
Figure 9.	Vie rurale idyllique. Issu de la brochure de la Société.	114
Figure 10.	Photo placée dans le salon du nouvel appartement montrant le contraste entre l'ancienne et la nouvelle résidence. Photo prise par l'auteur.	119
Figure 11.	Paysan regardant la photo de son épouse. Vidéo promotionnelle de la Société.	124
Figure 12.	Le personnage principal proclamant qu'il est aussi un "gars du village". Vidéo promotionnelle de la Société.	125
Figure 13.	Les anciens paysans assis devant un établissement qui aurait dû être une école maternelle. Photo prise par l'auteur.	138
Figure 14.	Représentants de la collectivité selon le système normatif en vigueur ...	167
Figure 15.	Maquette géante de la ville de Chongqing exposée à la Galerie d'Exposition de la Planification de Chongqing. Photo prise par l'auteur.	212
Figure 16.	Maison clou dans le district de Songjiang, Shanghai. Source : CCTV. 18 septembre 2017.	222
Figure 17.	Salle de lignage devant les nouveaux développements immobiliers. Village urbain de Yangji . Canton. Shanghai. Photo prise par l'auteur.	236
Figure 18.	Bao Zhengzhao. Source : Peng Tao (2011)	244

Figure 19.	Explication des droits de propriété mineurs.....	266
Figure 20.	Photo de logements informels dans la ville de Canton. Photo prise par l'auteur.	268
Figure 21.	Photo aérienne de la Cañada Real Galiana. Source: Gouvernement de Madrid.	270
Figure 22.	Propagande du gouvernement "les constructions illégales, nuisent aux autres, et nuisent à soi" (<i>weifa jianshe, sunren haiji</i>). Photo prise par l'auteur.	271
Figure 23.	Village urbain à Kunming (temple de Yuantong). Source : l'auteur.	276
Figure 24.	Village urbain. Préfecture de Guiyang (Guizhou). Photo prise par l'auteur.	278
Figure 25.	Rôtisserie de Canards. District de Putuo (Shanghai). Photo prise par l'auteur	280
Figure 26.	Affiche publique montrant une maquette du nouveau village de Dazhu. Photo prise par l'auteur.	297

Annexes II. Tableau synoptique des entretiens.

Nom ⁸⁹⁴	Sexe	Âge	Origine	Profession	Date de l'entretien	Durée de l'entretien	Code ⁸⁹⁵	Chapitre
Yang	M	47	Chongqing	Fonctionnaire du bureau du tourisme de Yongchuan	12/03/2015	2h	CQ-YC-1	Introduction
Chow Ching Lie	F	84	Shanghai	Écrivaine	20/12/2014	2h	SH-CCL-1	1
Chow Ching Lie	F	84			03/04/2015	1h	SH-CCL-2	1
Liu S.P.	M	68	Shanghai	Homme d'affaires	12/04/2018	3h	SH-CCL-3	1
Fu Dingsheng ⁸⁹⁶	M	60	Shanghai	Professeur de droit de l'ECUPL	16/03/2014	1h	SH-ECUPL-1	1
Fu Dingsheng					26/03/2014	30'	SH-ECUPL-2	1
Fu Dingsheng					17/04/2014	30'	SH-ECUPL-3	1
Fu Dingsheng					24/04/2014	1h	SH-ECUPL-4	1
Yang Pengfei		43	Anhui	Professeur de droit de l'Académie des sciences sociales de Shanghai	12/06/2013	1h30'	SH-SASS-1	2
Gao Fuping	M	55	Shanxi	Professeur de droit de l'ECUPL	05/04/2013	2h	SH-ECUPL-5	2
Gao Fuping					14/5/2013	1h	SH-ECUPL-6	2
Gao Fuping					03/06/2016	1h	SH-ECUPL-7	2
Deng	F	36	Canton	Rentière	23/08/2015	30'	GZ-LD-1	2
Du	F	39	Canton	Rentière	23/08/2015	30'	GZ-LD-2	2

⁸⁹⁴ Seulement les noms des interviewés sont indiqués pour mieux protéger leur anonymat.

⁸⁹⁵ Les codes identifient la préfecture d'abord, le lieu de l'enquête, et le numéro de l'interviewé.

⁸⁹⁶ Le professeur Fu Dingsheng a décédé en 2017. L'âge au moment des entretiens est indiqué.

Zuo Xuejin	M	69	Shanghai	Vice président de l'Académie des sciences sociales de Shanghai	20/10/2012	1h	SH-SASS-2	3
Fu Dingsheng	M	60	Shanghai	Professeur de droit de l'ECUPL	15/02/2015	1h	SH-ECUPL-8	3
Huang Li	F	50	Hubei	Professeur de l'Institut de planification urbaine et régionale de l'Université normale de l'est de la Chine	12/03/2013	1h	SH-ECNU-1	3
Wang/Yang	M/M	N/A	Chongqing	Fonctionnaires du district de Nanchuan (Chongqing)	18/11/2013	2h	CQ-LL-1	4
Li	F	48	Chongqing	Hôtesse	10/04/2014	2h	CQ-LL-2	4
Zhang	F	63	Chongqing	Paysanne	10/04/2014	30'	CQ-LL-3	4
Ming	M	56	Chongqing	Paysan	10/04/2014	30'	CQ-LL-4	4
Zhu	F	66	Chongqing	Paysanne	10/04/2014	30'	CQ-LL-5	4
Yu	M	40	Chongqing	Paysan	10/04/2014	15'	CQ-LL-6	4
Yuan	F	N/A	Chongqing	Directrice département de tourisme du district de Nanchuan (Chongqing)	10/04/2014	2h	CQ-LL-7	4
Wu	M	68	Chongqing	Paysan	10/04/2014	15'	CQ-LL-8	4
Fu Dingsheng	M	60	Shanghai	Professeur de droit de l'ECUPL	12/01/2012	3h	SH-ECUPL-9	5/8
Li	F	53	Chongqing	Fonctionnaire dans le district de Yongchuan	12/03/2015	2h	CQ-YC-2	5

(Chongqing)								
Yang	M	48	Hangzhou	Avocat du cabinet d'avocats Jade & Fountain	22/02/2014	1h	SH-JF-1	5
Zhu	F	36	Wuxi	Avocat du cabinet d'avocats King & Wood	14/02/2014	1h	SH-KW-1	5
Huang Li	F	50	Wuhan	Professeur de l'Institut de planification urbaine et régionale de l'Université normale de l'est de la Chine	14/01/2015	1h	SH-ECNU-2	6/7
Cai Shiming	M	N/A	Shanghai	Institut de planification urbaine de Shanghai	12/03/2013	1h	SH-IPU-1	6
Zuo Xuejin	M	69	Shanghai	Vice président de l'Académie des sciences sociales de Shanghai	14/02/2013	1h	SH-SASS-3	6
Wang	M	38	Henan	Juge de district (Shanghai)	06/04/2012	2h	SH-ECUPL-10	7
Zheng	M	36	Hangzhou	Fonctionnaire du bureau du territoire et des ressources (Hangzhou)	13/5/2015	2h	HZ-MTR-1	7
Tong Zhiwei	M	N/A	Shanghai	Professeur de droit de l'Université de sciences politiques et du droit de l'est de la Chine	16/12/2012	1h	SH-ECUPL-11	7
Zhang	M	46	Shanghai	Avocat du cabinet d'avocats All Bright (Shanghai)	14/03/2014	1h	SH-AB-1	7

Xu	F	36	Henan	Avocat	13/06/2017	1h	SH-ECUPL-12	7
Groupe	N/A	N/A	Canton	Groupe crée dans le réseau social WeChat	04/03/2017	N/A	GZ-WX-1	8
Liu	F	34	Kunming	Commerçante	03/06/2013	2h	KM-YT-1	8
Pan	F	48	Kunming	Commerçante	03/06/2013	15'	KM-YT-2	8
Yu	M	43	Guiyang	Ancien paysan devenu rentier	06/06/2013	25'	GY-VU-1	8
Wang	M	60	Anhui	Commerçant	06/07/2014	30'	SH-PT-1	8
Cao	F	50	Anhui	Femme de ménage	06/07/2014	30'	SH-PT-2	8
Gu	M	43	Shanghai	Rentier	06/07/2014	30'	SH-PT-3	8
Gao	F	47	Xichang	Paysanne	08/07/2014	30'	XC-LS-1	8
Li	M	36	Yongchuan	Chauffeur taxi	12/03/2015	30'	CQ-YC-3	8
Yang	M	34	Chongqing	Employé de la Chongqing Land Properties Group	12/07/14	1h	CQ-CLP-1	9
Zhu	M	62	Chongqing	Comité du village (<i>cunweihui</i>)	06/04/2013	1h	CQ-DZ-1	9
Ma	F	53	Chongqing	Paysanne	06/04/2013	30'	CQ-DZ-2	9
Wang	F	42	Chongqing	Vice directeur de l'Echange de terrains ruraux de Chongqing	06/04/2013	1h	CQ-TJS-1	9
Liao	M	69	Chongqing	Président de l'Institut de recherche économique de l'Université d'industrie et commerce de Chongqing	06/04/2013	1h	CQ-GS-1	9

Annexes III - Réglementation du droit foncier d'intérêt

I. Législation (*falü*)

Nom en français	Nom abrégé en chinois	Promulgation	Modification
Constitution	<i>xianfa</i>	1982	1993, 1998, 1999, 2004, (2018)
Principes de droit civil	<i>minfa tongze</i>	1986	n/a
Loi des cautions	<i>danbaofa</i>	1995	n/a
Loi sur les droits réels	<i>wuquanfa</i>	2007	n/a
Loi sur l'administration du sol	<i>tudi guanlifa</i>	1986	1988, 1998, 2004
Loi sur l'administration des biens immobiliers	<i>chengshi fangdichan guanlifa</i>	1994	n/a
Loi sur la planification urbaine et rurale	<i>chengxiang guihoaifa</i>	2007	n/a
Loi sur le régime d'exploitation forfaitaire	<i>nongcun tudi chengbaofa</i>	2002	n/a
Loi sur le contentieux administratif	<i>xingzheng susongfa</i>	1989	n/a
Loi de révision administrative	<i>xingzheng fuyifa</i>	1989	2009
Loi sur les appels d'offres publics et les ventes aux enchères	<i>zhaobiao toubiaofa</i>	1999	n/a

II. Réglementations administratives (*xingzheng fagui*)

Nom en français	Nom abrégé en chinois	Promulgation	Modification
	<i>chengzhen guoyou tudi shiyongquan churang he zhuanrang zanxing tiaoli</i>	Conseil des affaires d'État 1990	n/a
Règlement sur la loi sur l'administration du sol	<i>tudi guanlifa shishi tiaoli</i>	Conseil des affaires d'État 1998	2011, 2014
Règlement sur l'expropriation et l'indemnisation des immeubles en le sol étatique	<i>fangwu zhengshou tiaoli</i>	Conseil des affaires d'État 2011	n/a
Règlement sur la gestion de la démolition des immeubles sur le sol étatique	<i>chengshi fangwu chaiqian guanli tiaoli</i>	Conseil des affaires d'État 2001	Abrogé en 2011
Règlement provisoire sur l'enregistrement des immeubles	<i>budongchan dengji zanxing tiaoli</i>	Conseil des affaires d'État 2014	n/a
Règlement sur la récupération du sol	<i>tudi fukun tiaoli</i>	Conseil des affaires d'État 2011	n/a
Règlement provisoire sur l'impôt sur l'augmentation de la valeur du sol	<i>tudi zengzhishui zanxing tiaoli</i>	Conseil des affaires d'État 1993	2011
Règlement provisoire sur l'impôt sur l'usage du sol	<i>chengzhen tudi shiyongshui zanxing tiaoli</i>	Conseil des affaires d'État 1988	2006, 2011, 2013

III. Réglementations de ministères (*bumen guizhang*)

Nom en français	Nom abrégé en chinois	Promulgation	Modification
Plusieurs dispositions sur la confirmation des droits d'usufruit et de propriété du sol	<i>queding tudi suoyouquan he shiyongquan de ruogan guiding</i>	Ministère du territoire et des ressources 1995	n/a
Approche pour l'enregistrement du sol	<i>tudi dengji banfa</i>	Ministère du territoire et des ressources 2007	n/a
Approche sur la sanction administrative	<i>guotu ziyuan xingzheng chengfa banfa</i>	Ministère du territoire et des ressources 2014	n/a
Approche sur la gestion du stock du sol	<i>tudi chubei guanli banfa</i>	Ministère du territoire et des ressources 2007	n/a
Plusieurs opinions sur l'arrangement de la promotion foncière	<i>tudi kaifa zhengli ruogan yijian</i>	Ministère du territoire et des ressources 2003	n/a

Annexe IV – Lexique des termes chinois

Pinyin (abrégé.)	Caractères	Traduction
<i>banfa</i>	办法	Approche, mesures
<i>baogao</i>	报告	Rapport
<i>buchang</i>	补偿	Indemnisation
<i>caichan</i>	财产	Actif
<i>caizhengbu</i>	财政部	Ministère des finances
<i>chengbao jingying hetong</i>	承包经营合同	Contrat d'exploitation forfaitaire
<i>chengshi guihua</i>	城市规划	Plan urbain
<i>chengshi zongti guihua</i>	城市总体规划	Plan directeur urbain
<i>chengshi zongti guihua</i>	城市总体规划	Plan directeur urbain
<i>chengxiang yitihua</i>	城乡一体化	Intégration de l'urbain et du rural
<i>chengzhen</i>	城镇	Zones urbaines
<i>chengzhongcun</i>	城中村	Village urbain
<i>chongqing nongcun tudi jiaoyisuo</i>	重庆农村土地交易所	Marché foncier rural de Chongqing
<i>chufen</i>	处分	Disposer
<i>churangfei</i>	出让费	Prime de cession
<i>cungui</i>	村规	Règlements du village
<i>cunmin huiyi</i>	村民会议	Assemblée des villageois
<i>cunmin xiaozu</i>	村民小组	Groupe de villageois
<i>cunweihui</i>	村委会	Comité du village

<i>cunzhang</i>	村长	Chef du village
<i>da guansi</i>	打官司	Engager une action en justice
<i>danbaoquan</i>	担保权	Droits de caution
<i>danwei</i>	单位	Unité de travail
<i>dayuejin</i>	大跃进	Grand bond en avant
<i>dibao</i>	低保	
<i>difang zhengfu</i>	地方政府	Gouvernement local
<i>difangxing fagui</i>	地方性法规	Règlements à caractère local
<i>dingzihu</i>	钉子户	"Maison clou"
<i>falü</i>	法律	Droit
<i>fadian</i>	法典	Code (de lois)
<i>faguan</i>	法官	Juge
<i>falixue</i>	法理学	Jurisprudence
<i>falü chengxu</i>	法律程序	Procédure légale
<i>falü weiyuanhui</i>	法律委员会	Comité législatif de l'Assemblée nationale populaire
<i>falü xiaoli</i>	法律效力	Efficacité légale
<i>fangchanzheng</i>	房产证	Titre de propriété
<i>fangwu chaiqian</i>	房屋拆迁	Démolition des logements
<i>faren</i>	法人	Personnes morales
<i>fating</i>	法庭	Cour
<i>fayuan</i>	法院	Cour, tribunal
<i>fazhi</i>	法制	Système légal

<i>fei jitihua</i>	非集体化	Décollectivatisation
<i>fei nongye hukou</i>	非农业户口	Permis de résidence non agricole
<i>fenshuizhi</i>	分税制	Système de distribution des revenus fiscaux
<i>fuli</i>	福利	Bien-être
<i>gaige kaifang</i>	改革开放	Réforme et ouverture
<i>ganbu</i>	干部	Cadre
<i>gaoji renmin fayuan</i>	高级人民法院	Cour supérieure populaire. La plus haute cour locale (échelon provincial)
<i>genben dafa</i>	根本大法	Loi fondamentale
<i>gengzhe you qi tian</i>	耕者有其田	Chaque paysan a son propre champ
<i>gong'an bumen</i>	公安部	Ministère de la sécurité publique
<i>gongchandang</i>	共产党	Parti communiste chinois
<i>gongfang</i>	公房	Logement sociaux
<i>gonggao</i>	公告	Annonces
<i>gonggongliyi</i>	公共利益	Utilité publique
<i>gongping</i>	公平	Équité
<i>gongyi</i>	公益	Bien public
<i>gongzuo jihua</i>	工作计划	Plans de travail
<i>gufen hezuozhi</i>	股份合作社	Coopératif d'actionnariat
<i>gufenzhi</i>	股份制	Système d'actions sur le capital
<i>guicheng</i>	规程	Procédures
<i>guiding</i>	规定	Dispositions

<i>guihua</i>	规划	Plans
<i>guizhang</i>	规章	Arrêtés
<i>guojia faguan xueyuan</i>	国家法官学院	Institut national des juges
<i>guojia fazhan gaigewei</i>	国家发展改革委	Commission nationale du développement et de la réforme
<i>guojia qiye</i>	国家企业	Entreprises étatiques
<i>guojia xinfangju</i>	国家信访局	Administration nationale des lettres et des visites
<i>guojiqiye</i>	国际企业	Entreprise internationale
<i>guotu ziyuanbu</i>	国土资源部	Ministère du territoire et des ressources
<i>guowuyuan</i>	国务院	Conseil des affaires d'État
<i>guowuyuan fazhan yanjiu zhongxin</i>	国务院发展研究中心	Centre de développement et de recherche du Conseil des affaires d'État
<i>hexie shehui</i>	和谐社会	Société d'harmonie
<i>hezuo yiliao baozhang</i>	合作医疗保障	Coopérative de protection médicale
<i>huaqiao</i>	华侨	Chinois d'outre mer
<i>jianshe xin shehui zhuyi nongcun</i>	建设新社会注意农村	Construction d'une nouvelle campagne socialiste
<i>jianshe zhufang</i>	建设住房	Construction des logements
<i>jiben falü</i>	基本法律	Lois fondamentales
<i>jiben falü</i>	基本法律	Loi de base
<i>jiceng lüshi</i>	基层律师	Avocats aux pieds-nus
<i>jiceng renmin fayuan</i>	基层人民法院	Cour de base
<i>jiedao banshiqu</i>	街道办事处	Bureau de quartier

<i>jieshi</i>	解释	Interprétations
<i>jingtian</i>	井田	Système égalitaire de distribution et redistribution de la terre (dynastie Zhou, VIII ^e siècle av. JC.)
<i>jisuan</i>	计算	Budget
<i>jiti</i>	集体	Collectivité
<i>jitihua</i>	集体化	Collectivisation
<i>jiufen</i>	纠纷	Dispute
<i>jueding</i>	决定	Décision
<i>jueyi</i>	决议	Résolution
<i>juweihui</i>	居委会	Comité des résidents
<i>kaiting</i>	开庭	Ouvrir une séance
<i>kongxincun</i>	空心村	Village vide
<i>lianchan chengbao zerenzhi</i>	联产承包责任制	Système de responsabilité forfaitaire
<i>lifa liyou</i>	立法理由	Motifs de la loi
<i>lifa shuoming</i>	立法说明	Explications de la loi
<i>lifa yuanyuan</i>	立法渊源	Sources de droit
<i>lifa zhidu</i>	立法制度	Système législatif
<i>zhufang</i>	住房	Logement
<i>minyue</i>	民约	Conventions
<i>mu</i>	亩	1/15 hectare
<i>nongcun</i>	农村	Zones rurales
<i>nongcun jiti suoyouzhi</i>	农村集体所有制	Système de propriété foncière collective
<i>nongmin jiti suoyouquan</i>	农民集体所有权	Droit de propriété foncière de la collectivité

<i>nongmingong</i>	农民工	Ouvrier-paysan
<i>nongye hukou</i>	农业户口	Permis de résidence agricole
<i>pufa</i>	普法	Vulgarisation du droit
<i>quntixing shijian</i>	群体性事件	Evènements de masse
<i>renda</i>	人大	Assemblée nationale populaire
<i>renmin gongshe</i>	人民公社	Commune populaire
<i>renmin zhengxie</i>	人民政协	Conférence consultative politique du peuple chinois
<i>renzhi</i>	人治	Gouvernement par les hommes
<i>sannong</i>	三农	Trois problèmes ruraux : agriculture, zones rurales, et paysans
<i>shangfang</i>	上访	Déposer une pétition
<i>shehui zhuyi chuji jieduan</i>	社会主义初级截断	Etape primaire du socialisme
<i>sheng</i>	省	Province
<i>shengchandu</i>	生产队	Equipe de production
<i>shengming</i>	声明	Déclarations
<i>shequ</i>	社区	Communauté résidentielle
<i>shi</i>	市	Municipalité, préfecture, ville
<i>shixing lifa</i>	实行立法	Législation à l'essai
<i>shiyān</i>	试验	
<i>shiyong</i>	使用	Usage
<i>shiyongquan</i>	使用权	Droits d'usufruit
<i>shiyongquan churang</i>	使用权出让	Concession du droit d'usage
<i>shiyongquan zhuanrang</i>	使用权转让	Transfert du droit d'usage

<i>shouyi</i>	收益	Jouissance
<i>shuoming</i>	说明	Explications
<i>shuren shehui</i>	熟人社会	Société familiale
<i>sifa duli</i>	司法独立	Caractère indépendant de la justice
<i>sifa jieshi</i>	司法解释	Interprétations judiciaires
<i>sifa jieshi de tongzhi</i>	司法解释的通知	Avis d'interprétation judiciaire
<i>sifabu</i>	司法部	Ministère de la justice
<i>siying qiye</i>	私营企业	Entreprise privée
<i>suoyouquan</i>	所有权	Droit de propriété
<i>suoyouzhi</i>	所有制	Système de propriété
<i>susong</i>	诉讼	Contentieux, procédure
<i>suzhi</i>	素质	Qualité, traits hérités ou acquis en relation avec l'éducation et le cercle social des personnes
<i>tiaoli</i>	条例	Règlement pris par une autorité disposant d'un pouvoir législatif (p.e. Conseil des affaires d'état)
<i>tiaojiefa</i>	调解法	Loi de médiation
<i>tiaojie weiyuanhui</i>	调解委员会	Comité de médiation
<i>tiaoyue</i>	条约	Traité
<i>tongbao</i>	通报	Circulaire
<i>tongzhi</i>	通知	Notification, avis
<i>tudi</i>	土地	Sol, terre
<i>tudi caizheng</i>	土地财政	Financement foncier
<i>tudi chubei ou tudi fazhan zhongxin</i>	土地储备，土地发展中心	Stock du sol

<i>tudi dengji</i>	土地登记	Enregistrement du sol
<i>tudi dipiao zhidu</i>	土地地票制度	Système des tickets de terrain
<i>tudi guoyouzhi</i>	土地国有制	Nationalisation du sol
<i>tudi kendi</i>	土地垦地	Récupération du sol agricole (normalement par la conversion du sol pour la construction)
<i>tudi liyong guihua</i>	土地利用规划	Plan d'usage du sol
<i>tudi liyong zhibiao</i>	土地利用指标	Quotas de conversion de terrain
<i>tudi liyong zongti guihua</i>	土地利用总体规划	Plan directeur d'usage du sol
<i>tudi maimai</i>	土地买卖	Cession onéreuse du sol
<i>tudi shiyongquan</i>	土地使用权	Droits d'usage du sol
<i>weishengyuan</i>	卫生院	Dispensaires médicaux
<i>weiyuanhui</i>	委员会	Comité
<i>wenhua</i>	文化	Culture
<i>wuquan</i>	物权	Droits réels
<i>wuye</i>	物业	Syndic de copropriété
<i>xian</i>	县	District
<i>xiang</i>	乡	Canton
<i>xiangzhen qiye</i>	乡镇企业	Entreprises des cantons et des bourgs
<i>xianzheng guojia</i>	宪政国家	État constitutionnel
<i>xiaochanquanfang</i>	小产权房	Droits de propriété mineurs
<i>xiaoqu</i>	小区	Quartier
<i>xibu dakai fa</i>		
<i>xieyi</i>	协议	Accords

<i>xincun</i>	新村	Nouveau village
<i>xinfang</i>	信访	Lettres et visites, pétitions
<i>xinfangban</i>	信访办	Bureau des pétitions
<i>xingzheng fagui</i>	行政法规	Règlements administratifs
<i>xingzheng fuyi</i>	行政复议	Révision administrative
<i>xingzhengcun</i>	行政村	Village administratif
<i>xuanchuan bumen</i>	宣传部门	Bureau de propagande
<i>yi'an</i>	议案	Propositions de loi
<i>yidezhiguo</i>	以德治国	Gouverner le pays conformément aux principes éthiques
<i>yifazhiguo</i>	依法治国	Gouverner le pays conformément à la loi
<i>yifazhiguo</i>	以法治国	Gouverner <i>par</i> la loi
<i>yihu yizhai</i>	一户一宅	Principe d'une résidence par famille
<i>yijian</i>	意见	Propositions, opinion, avis
<i>yindao</i>	引导	Soutenir, guider
<i>yuangao</i>	原告	Plaignant
<i>ze</i>	则	Principes généraux
<i>zhaijidi</i>	宅基地	Sol collectif pour la construction de résidences
<i>zhangcheng</i>	章程	Chartes, réglementations
<i>zhanyou</i>	占有	Possession
<i>zhen</i>	镇	Bourg
<i>zhengce</i>	政策	Politiques publiques
<i>zhengdi boyi</i>	征地博弈	"Jeu d'expropriation"

<i>zhengshou</i>	征收	Expropriation
<i>zhengyong</i>	征用	Réquisition
<i>zhengzhiju changweihui</i>	政治局常委会	Comité Permanent du parti communiste chinois
<i>zhishi</i>	指示	Instructions ou directives
<i>zhixiashi</i>	直辖市	Municipalité relevant directement de l'autorité de l'échelon central (Beijing, Tianjin, Shanghai et Chongqing)
<i>zhonggong zhongyang</i>	中共中央	Comité central (du parti communiste chinois)
<i>zhongguo renmin jiefang jun</i>	中国人民解放军	Armée populaire de la libération (de la chine populaire)
<i>zhongji renmin fayuan</i>	中级人民法院	Cour intermédiaire populaire
<i>zhongyang zhengfu</i>	中央政府	Gouvernement central
<i>zhufang fenpei</i>	住房分配	Allocations logement
<i>zhufang gongjijin</i>	住房公积金	Fond de logement
<i>zhufang he chengxiang jianshebu</i>	住房和城乡建设部	Ministère du logement et de la construction urbaine et rurale
<i>ziliudi</i>	自留地	Terrain privatif adjacent aux résidences rurales
<i>zirancun</i>	自然村	Village naturel
<i>zirancun</i>	自然村	Village (naturel)
<i>zizhiqu</i>	自治区	Région autonome
<i>zou shang shehui</i>	走上社会	Entrer dans la société
<i>zui gao renmin fayuan</i>	最高人民法院	Cour suprême populaire
<i>zuidi shenghuo</i>	最低生活保障	Allocation de subsistance vitale pour les résidents urbains

baozhang (*dibao*)

Annexes V - Division administrative du pays (article 30 de la Constitution)

a. L'organisation administrative (échelon infra provincial)⁸⁹⁷:

chinois	français	nombre en 2012
<i>shi</i>	ville, préfecture ou municipalité	332
<i>xian</i>	district	2.853
<i>zhen</i>	bourg	19.683
<i>xiang</i>	canton	13.587
<i>cun</i>	village	"organisations de base de masses"

b. L'organisation administrative de base avant la Constitution de 1982 :

chinois	français	remarque
<i>shengchandu</i>	équipe de production	désigne l'unité de base des communes populaires, constituant un village ou un quartier de village
<i>dadui</i>	brigade de production	l'équivalent du village administratif (<i>xingzhengcun</i>). Cela peut représenter un village naturel (<i>zirancun</i>) comme un regroupement de villages ⁸⁹⁸
<i>gongshe</i>	commune	l'équivalent du canton (<i>xiang</i>)

⁸⁹⁷ Cabestan, J-P. (2014) Le système politique chinois. *Sciences Po.*, p.208.

⁸⁹⁸ Thireau, I. Et Hua Linshan (2007) Introduction. *Études Rurales*, janvier-juin 2007, n°179., p.17.

Table des matières

Résumé	5
Abstract.....	7
Remerciements	9
INTRODUCTION	12
PREMIERE PARTIE	45
FORMATION DU SYSTEME DUAL DE LA PROPRIETE FONCIERE.....	45
Chapitre 1.....	47
Statut de la terre et formation du système dual de la propriété foncière I.....	47
1.1 <u>Introduction.....</u>	47
1.2 <u>Historique : de 1949 jusqu'à la Constitution de 1982.....</u>	49
a. <i>La première réforme avec la loi de réforme agraire (tudi gaige fa) de 1950.....</i>	50
b. <i>Les coopératives d'agriculteurs élémentaires (chuji nongye shengchan hezuoshe) et avancés (gaoji nongye shengchan hezuoshe).....</i>	52
c. <i>La commune (renmin gongshe) et la Révolution Culturelle (wenhua dagemin).....</i>	54
d. <i>L'ouverture économique (gaige kaifang).....</i>	55
Chapitre 2.....	66
Formation du système dual de la propriété foncière II:	66
Evolution récente après la Constitution de 1982	66
2.1 <u>Le système dual de propriété du sol pour la construction : de la loi sur l'administration du sol de 1986 à la loi sur l'administration du sol de 1998.....</u>	66
a. <i>De l'approbation de la loi en 1986 à sa modification en 1998.....</i>	67
b. <i>La loi sur l'administration des biens immobiliers dans les zones urbaines</i>	71
2.2 <u>La réforme de la loi sur l'administration du sol de 1998.....</u>	72
2.3 <u>La promulgation de la loi sur les droits réels et le contenu actuel du droit d'usage du sol collectif pour la construction.....</u>	79
a. <i>Le contenu des droits d'usage du sol pour la construction.....</i>	83
b. <i>La réforme annoncée des droits d'usage du sol pour la construction.....</i>	91
DEUXIEME PARTIE	95
ILLUSTRATION DES CONSEQUENCES DU REGIME FONCIER DUAL... 95	
Chapitre 3.....	97
Etude de cas: le lac de Lixiang, déconstruction de l'économie collective.....	97
3.1. <u>Introduction, choix du cas, méthodologie et visite officielle</u>	97
a. <i>Remarques générales</i>	97
b. <i>Le choix du cas</i>	106
c. <i>Le terrain: une zone touristique avec un grand potentiel de développement</i>	110
d. <i>Description du projet</i>	111
e. <i>Première visite au lac (novembre 2013).....</i>	115
3.2 <u>Recherche de fond en ligne.....</u>	122
Chapitre 4.....	128
Le lac de Lixiang : problèmes et fondements juridiques.....	128
4.1 <u>Terrain : incident au cours de notre seconde visite.....</u>	128
4.2 <u>Les circonstances réelles de l'expropriation</u>	131
4.3 <u>Conclusion.....</u>	145
TROISIÈME PARTIE	155

LES PROBLÈMES DU CADRE JURIDIQUE ACTUEL	155
Chapitre 5.....	157
Problèmes juridiques de la propriété foncière face à l'urbanisation.....	157
5.1 <u>L'ambiguïté de la Constitution</u>	158
a. <i>Le concept de ville ou municipalité (shi)</i>	158
b. <i>Qui est la collectivité ?</i>	161
c. <i>L'État en tant que propriétaire foncier</i>	170
d. <i>Absence de la fonction sociale de la propriété dans la Constitution</i>	170
5.2 <u>Le problème de la qualité de la loi et l'absence d'un pouvoir judiciaire indépendant et impartial</u>	176
a. <i>La production législative</i>	177
b. <i>Le pouvoir judiciaire</i>	179
c. <i>Le recours à l'équité</i>	183
5.3 <u>Le grand laboratoire des lois</u>	186
5.4 <u>L'absence d'un <i>ius disponendi</i> authentique et d'un <i>ius edificandi</i>.....</u>	190
5.5 <u>L'absence d'un système d'imposition efficace comme alternative au financement foncier (tudi caizheng) et la création d'un cadastre</u>	192
Chapitre 6.....	199
Le droit foncier et l'urbanisation.....	199
6.1 <u>Les plans d'usage du sol.....</u>	201
6.2 <u>Relation entre les plans d'usage du sol et la planification urbaine.....</u>	205
Chapitre 7.....	217
L'expropriation du sol collectif.....	217
7.1 <u>L'intérêt public comme objectif: l'urbanisation comme synonyme de l'intérêt général</u>	223
7.2 <u>De l'absence d'indemnisation à une indemnisation insuffisante</u>	231
7.3 <u>Les mécanismes judiciaires de contestation.....</u>	241
QUATRIÈME PARTIE	257
ANOMALIES DU REGIME FONCIER ET EXPERIENCES LOCALES POUR POUSSER L'INTÉGRATION DE L'URBAIN ET LE RURAL À TRAVERS L'URBANISATION.....	257
Chapitre 8.....	259
Anomalies du système dual de propriété : conséquences de la clôture du marché du sol rural.....	259
8.1 <u>La justification officielle de la limitation des cessions des droits d'usage du sol pour la construction des résidences.....</u>	259
a. <i>Le paradoxe de la sécurité alimentaire.....</i>	260
b. <i>La fonction de protection sociale des terrains résidentiels ruraux</i>	261
8.2 <u>Logements aux droits de propriété mineurs (<i>xiaochanquanfang</i>)</u>	263
8.3 <u>Villages urbains (<i>chengzhongcun</i>)</u>	275
8.4 <u>Villages vides (<i>kongxincun</i>).....</u>	281
Chapitre 9.....	286
Le démantèlement du système de droit foncier du sol collectif à travers des politiques d'intégration de l'urbain et du rural: l'urbanisation des zones rurales et le système des tickets de terrain de Chongqing.....	286
9.1 <u>Le contexte des politiques derrière le modèle économique du développement de Chongqing</u>	287
9.2 <u>Les politiques locales initiées pour promouvoir l'urbanisation des paysans: la réforme du <i>hukou</i></u>	289
9.3 <u>Un examen plus attentif de la politique d'urbanisation des zones rurales</u>	294
9.4 <u>Le marché foncier rural de Chongqing et le système des tickets de terrain</u>	298
a. <i>Avantages du système des tickets de terrain</i>	303
b. <i>Inconvénients du système des tickets de terrain</i>	304
CONCLUSION	309

Bibliographie	318
Annexes	363
Annexes I - Liste des tableaux et figures	363
Annexes II. Tableau synoptique des entretiens.	365
Annexes III - Réglementation du droit foncier d'intérêt.....	365
Annexe IV – Lexique des termes chinois.....	372
Annexes V - Division administrative du pays (article 30 de la Constitution).....	383
Table des matières	384