



La Chine en
développement
pacifique

L'évolution des conditions de logement de 1,3 milliard de Chinois

Xue Kai



Editions en Langues étrangères



La Chine en
développement
pacifique

L'évolution des conditions de logement de 1,3 milliard de Chinois

Xue Kai



Editions en Langues étrangères

图书在版编目 (CIP) 数据

13 亿人的住房变迁: 法文 / 薛凯著; 张玉元译.

—北京: 外文出版社, 2007

(和平发展的中国丛书)

ISBN 978-7-119-05120-8

I.13... II.①薛...②张... III.住宅-房地产业-概况-中国-法文

IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 151517 号

作 者 薛 凯

责任编辑 余冰清

法文翻译 张玉元

法文审定 Céline Lange 张永昭

内文及封面设计 天下智慧文化传播公司

执行设计 姚 波

制 作 北京维诺传媒文化有限公司

印刷监制 冯 浩

13 亿人的住房变迁

*

© 外文出版社

外文出版社出版

(中国北京百万庄大街 24 号)

邮政编码 100037

北京外文印刷厂印刷

中国国际图书贸易总公司发行

(中国北京车公庄西路 35 号)

北京邮政信箱第 399 号 邮政编码 100044

2007 年(大 32 开)第 1 版

2007 年第 1 版 第 1 次印刷

(法)

ISBN 978-7-119-05120-8

17-F-3818P

Première édition 2007

Traduction : Zhang Yuyuan
Révision : Céline Lange, Zhang Yongzhao

Site Web :
<http://www.flp.com.cn>
Courrier électronique :
info@flp.com.cn
sales@flp.com.cn

ISBN 978-7-119-05120-8

Tous droits réservés pour tous pays
Editions en Langues étrangères
24, Bai Wan Zhuang
100037 Beijing, Chine

Distributeur : Société chinoise du
Commerce international du Livre
35, Che Gong Zhuang Xi Lu
100044 Beijing, Chine

Imprimé en République populaire de Chine

Sommaire

Avant-propos	001
Les huit grands changements ayant affecté les conditions de logement des Chinois	005
D'une situation de « sans domicile fixe » à celle d'« une vie paisible »	007
Du rêve de possession d'une maison à celui de possession d'une maison plus grande	011
De la possession d'un logement modeste à l'amélioration des conditions de logement	015
De « la distribution du logement comme condition de bien-être des employés » à l'« achat de logements à crédit »	024
De « prolétaire » à « propriétaire »	030
De la « consommation populaire » à l'« investissement individuel »	033
De l'« habitant d'unité » au « citoyen communautaire »	038
Des « grands changements urbains » aux « grands changements urbains et ruraux »	043

**L'acte du gouvernement :
utiliser la « main invisible » et la
« main visible » à bon escient** 049

Une promesse solennelle : « Une maison
relativement confortable » 050

Une « trilogie » de la réforme du système de
logement en Chine 059

Le marché immobilier, l'important canal du
logement 066

L'établissement d'un système de garantie du
logement 075

Le macro-contrôle, une responsabilité du
gouvernement 084

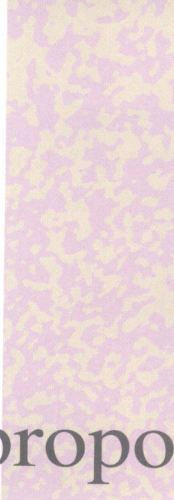
**L'introspection sociale :
la consommation de logement ne
peut pas surpasser l'étape du déve-
loppement en Chine.** 095

La consommation excessive 096

« Ne pas détruire notre civilisation ! » 104

La « responsabilité sociale » du secteur
immobilier 112

**Conclusion : le « logement relative-
ment confortable » n'est pas un rêve.** 121



Avant-propos

La possession d'un logement constitue non seulement un droit fondamental du citoyen, mais aussi une sécurité fondamentale sur le plan social. Pouvoir habiter une maison offrant toutes les conditions de confort et de sécurité représente pour un Chinois le rêve ultime, rêve qu'il poursuit toute sa vie. « Un logement pour chacun » est l'objectif d'action poursuivi inlassablement par le gouvernement chinois.

La Chine est un grand pays en voie de développement doté d'une population de 1,3 milliard d'habitants et de 350 millions de familles. Or lorsque l'on conjugue une telle

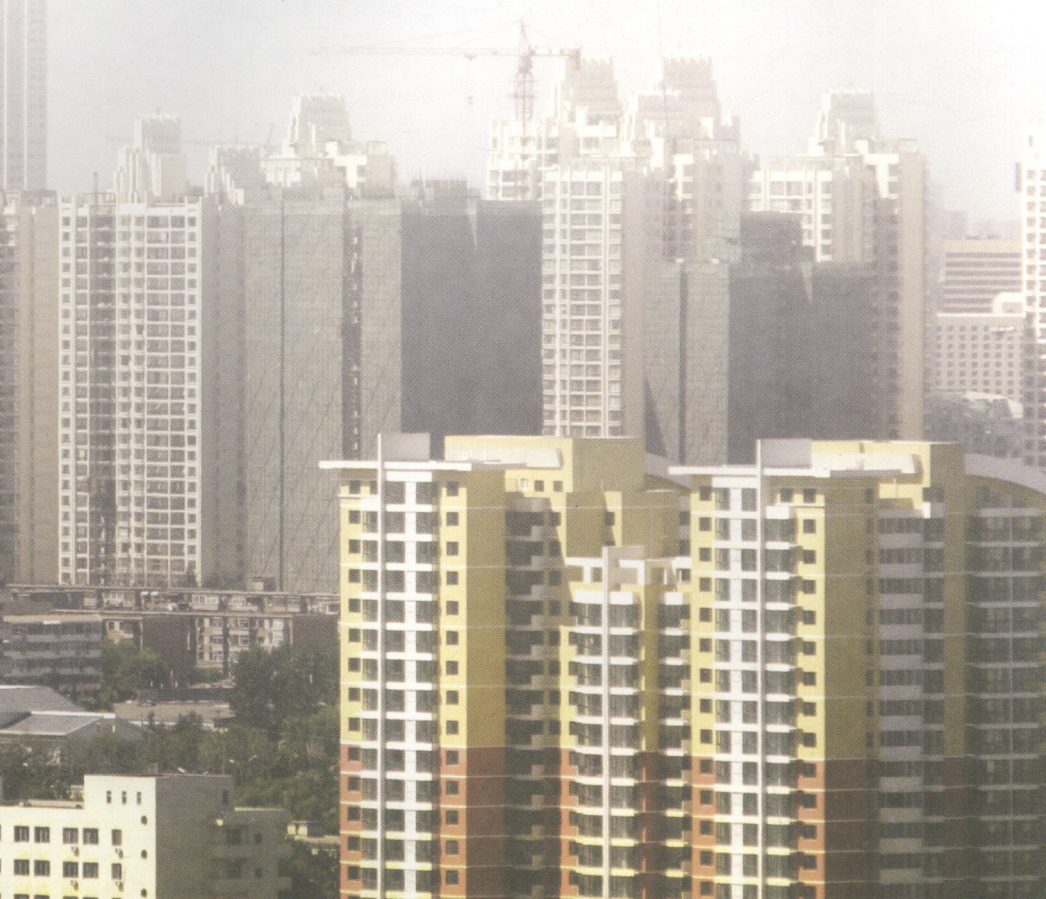
population avec un développement économique moindre, la question du logement se révèle être un problème délicat à résoudre. Ainsi que le faisait remarquer le premier ministre chinois Wen Jiabao : « La conjoncture nationale chinoise se compose d'une population nombreuse et d'une économie moins développée. La Chine compte 1,3 milliard d'habitants. Aussi minuscule que soit un problème, il prend des proportions énormes puisqu'il est multiplié par 1,3 milliard ; et aussi consi-

- ◆ Un groupe de nouveaux logements tout près du 4^e périphérique à Beijing.



dérables que soient les ressources financières et matérielles, lorsqu'on les divise par ce chiffre de 1,3 milliard, la richesse moyenne par habitant est finalement très basse. »

Le gouvernement chinois a pourtant trouvé une solution permettant de régler le problème du logement de ses 1,3 milliard d'habitants. Comme le démontrent les statistiques publiées par le ministère de la Construction, le taux de possession de logements privés



en Chine a atteint 81,62% en 2005. La surface bâtie moyenne par citadin est passée de 7,2 m² en 1978 à 26,11 m² en 2005. Des millions de personnes à faible revenu qui vivaient jusqu'alors dans des conditions précaires ont déménagé dans de nouveaux logements. Ces 15 dernières années, le secteur immobilier a connu un accroissement annuel moyen de 18%, devenant ainsi l'une des industries piliers du pays.

La population chinoise en est la grande bénéficiaire. Les personnes à faible revenu en particulier font l'objet d'une plus grande attention de la part du gouvernement. Dans les années 1980, Deng Xiaoping, maître d'œuvre de la réforme et de l'ouverture chinoises, déclarait ainsi : « J'espère que la surface habitable par Chinois atteindra 8 m² en l'an 2000. » La réalité a aujourd'hui surpassé ses espérances.



1

Les huit grands changements ayant affecté les conditions de logement des Chinois



◆ Le quartier d'habitation Sanyili dans l'arrondissement de Xuanwu à Beijing, après aménagement.

30 années se sont écoulées depuis la mise en application de la réforme et de l'ouverture en 1978 jusqu'à aujourd'hui. Au cours de ces 30 dernières années, un grand nombre de Chinois, témoins des importants changements survenus durant cette période, ont accueilli avec joie l'amélioration de leurs conditions d'habitation. Ces dernières ont d'ailleurs connu des progrès plus significatifs que certains domaines économiques, démontrant l'importance de l'aspect politique et social de cette

question. Un critique expliquait à ce sujet : « Les changements survenus dans le domaine du logement, au niveau des quartiers d'habitation et de la moralité des citadins, ont dans un même temps affecté la Chine. »

D'une situation de « sans domicile fixe » à celle d'« une vie paisible »

« Grâce à une vingtaine d'années d'efforts, le nombre des familles sans logement en milieu urbain s'est abaissé à 1,56 million, représentant 1,1% du nombre total des foyers urbains du pays », a déclaré Liu Zhifeng, vice-ministre de la Construction, en 2002 lors d'une conférence internationale.

Les familles sans logement sont encore nombreuses en ville. Mais à l'égard d'une population chinoise si nombreuse et en comparaison des 47,5% de familles urbaines sans logement en 1978, cette amélioration constitue sans aucun doute un important succès pour la Chine. Il a par ailleurs été obtenu alors que la population urbaine est passée de 190 millions de personnes il y a une vingtaine d'années à 560 millions de personnes d'aujourd'hui.

La réforme du système de logement chinois à l'origine de cette évolution, a notamment permis de régler le problème de l'insuffisance de l'offre de logements face à la demande.

Avant la réforme et l'ouverture, la Chine appliquait

un système de distribution du logement. Le logement était une condition de bien-être auquel pourvoyait l'Etat. Les ouvriers et employés ne payaient ainsi qu'un faible loyer, faisant peser sur l'Etat une lourde charge, l'empêchant notamment d'investir dans la construction de nouveaux logements. Un grand nombre de familles étaient par conséquent sans logement.

Après la mise en application de la politique de réforme et d'ouverture, la Chine a adopté une méthode de partage équilibré entre l'Etat, l'unité de travail et l'individu afin de rassembler par divers canaux les fonds nécessaires à la construction de logements. La surface des logements construits s'est rapidement accrue dans les milieux urbains. Depuis 1998 en particulier, la Chine a cessé de distribuer les logements et mis en application une politique de subvention financière. Un système d'offre de logements comprenant l'habitation marchande, l'habitation à prix modéré et l'habitation à loyer modéré a été établi dans l'ensemble du pays. La surface habitée des logements urbains a augmenté d'année en année. Fin 2002, la surface des logements bâtis a atteint 3,4 milliards de m² dans les milieux urbains du pays, soit la totalité de la surface bâtie des logements pendant les 50 années précédant 1998. Dans un même temps, des maisons délabrées ou anciennes représentant une surface totale de 500 millions de m² ont été restaurées. Au début des années 1980, la superficie des

logements nouvellement construits en ville n'était que de 100 millions de m² par an. Elle atteint actuellement chaque année 630 millions de m².

D'autres données viennent aussi démontrer les grands succès obtenus par la Chine dans le domaine de la construction de logements. Yang Shen, président honoraire de la Chambre de commerce des biens immobiliers de la Fédération nationale de l'industrie et du commerce de Chine, souligne ainsi : « Depuis le début des années 1980, 24,6 milliards de m² de nouveaux logements, soit 230 millions d'appartements, ont été construits dans l'ensemble du pays. Les conditions d'habitation d'une grande majorité de la population se sont sensiblement améliorées. »

En plus de régler les problèmes de logement de la majorité de la population grâce au mécanisme du marché, le gouvernement chinois a mis en application un système de logements à loyer modéré afin que les gens à faible revenu puissent accéder à un logement. Ce système entre dans le cadre d'une politique d'assistance sociale du gouvernement en faveur des familles pauvres ayant des difficultés à se loger.

Huang Riliang, habitant de la ville de Nanchang au Jiangxi, âgé de 48 ans, a reçu une indemnité couvrant le minimum vital. Il menait autrefois une vie de sans domicile fixe. Avec l'aide du gouvernement, il loue aujourd'hui un appartement d'une superficie de 60 m²



◆ Un nouveau quartier d'habitation dans la ville de Yinchuan au Ningxia.

et mène une vie paisible. Le jour de son déménagement, très ému, il n'a pas fermé l'œil de la nuit.

« Depuis 1990 jusqu'à présent, j'ai déménagé 17 fois. Autrefois, je louais une petite maison basse et délabrée. Ma femme et mon enfant menaient une vie vagabonde avec moi. Cela m'affligeait beaucoup », raconte-t-il. Heureusement, en 2005, Huang Riliang a pu bénéficier du système de logements à loyer modéré pro-

posé par le gouvernement. Toute sa famille a déménagé dans un appartement plus spacieux, clair et sobrement décoré.

La ville de Nanchang est l'un des chefs-lieux des provinces chinoises qui emploie le plus largement le système de logement à loyer modéré. Plus de 7 500 foyers en ont bénéficié, soit 1,5% du nombre total des foyers de la ville. La mise en application de ce système a permis à de nombreuses familles à bas revenus d'avoir une demeure fixe en milieu urbain, promouvant ainsi de façon efficace la justice et l'harmonie sociales.

Du rêve de possession d'une maison à celui de possession d'une maison plus grande

Ye Bingfu, ouvrier de la Compagnie n° 2 du 12^e Groupe de construction des chemins de fer de Chine, était orphelin. Il a déménagé quatre fois au cours de sa vie, mais sa maison était à chaque fois plus grande. Il raconte avec émotion : « Mon père et ma mère sont morts très tôt. J'ai habité dans une étable quand j'étais petit. Je ne m'attendais pas à avoir la chance d'habiter dans une si belle maison. Je dois remercier notre époque ! »

En 1984, on a attribué à Ye Bingfu une maison basse à une travée et demie. C'était la première fois qu'il habitait dans une maison avec de grandes fenêtres en verre. En 1986, il a déménagé dans un appartement avec deux