

Allocation des droits et intérêts : innovations du contrôle de l'usage des sols pour favoriser le développement des nouvelles forces productives de qualité

Auteurs

Sang Jin, Huang Jianzhong, Shao Yixi, Fu Hao, Huang Dankui, Shi Jianing

Résumé

Le développement des nouvelles forces productives de qualité introduit une nouvelle logique spatio-temporelle dans le développement urbain. La demande croissante d'usages mixtes du sol et de flexibilité spatiale met de plus en plus à l'épreuve le système traditionnel de contrôle de l'usage des sols, caractérisé par une fonction unique et une durée de jouissance fixe. Les gouvernements locaux ont donc engagé diverses innovations institutionnelles, mais la pratique reste confrontée à des chaînes de mise en oeuvre complexes, à une faible force exécutoire et à une réponse limitée du marché. La raison profonde tient au fait que ces innovations touchent déjà à la recomposition des droits spatiaux, alors que les politiques publiques et la recherche ne disposent pas encore d'une compréhension systématique de la logique d'allocation des droits et intérêts. Dans cette perspective, l'article retrace d'abord la manière dont le contrôle traditionnel de l'usage des sols attribue des droits réels, puis analyse trois instruments largement expérimentés - l'usage mixte des sols, la durée flexible et le modèle de location avant transfert, ainsi que les accords de supervision industrielle - en montrant comment ils ajoutent aux droits réels des dispositifs de négociation interactive et des obligations de nature personnelle. Ces instruments améliorent la flexibilité et la précision du contrôle, mais produisent aussi des droits de propriété incomplets et de nouvelles tensions institutionnelles. A partir d'une analyse empirique multicas à Shanghai, l'article vérifie la nouvelle logique spatio-temporelle des nouvelles forces productives de qualité et met en évidence l'existence concrète de ces tensions. Il propose enfin cinq pistes d'optimisation des politiques : l'enregistrement différencié des droits spatiaux, un système progressif de droits réels, des mécanismes gradués de divulgation et de sortie marchande pour les accords de supervision industrielle, un mécanisme flexible d'examen conjoint combinant foncier standard global et coordination intégrée des projets, et la séparation procédurale des rôles gouvernementaux.

Mots-clés

nouvelles forces productives de qualité ; contrôle de l'usage des sols ; logique spatio-temporelle ; allocation des droits et intérêts ; tension institutionnelle ; droits de propriété incomplets

Introduction

Les nouvelles forces productives de qualité sont portées par l'innovation et générées par des ruptures technologiques révolutionnaires, une allocation innovante des facteurs de production et une transformation industrielle profonde [Note 1]. Les activités d'innovation révèlent aujourd'hui une nouvelle logique spatio-temporelle. Dans le temps, l'itération technologique rapide raccourcit les cycles de vie des produits et des entreprises, ce qui exige des ajustements plus fréquents de l'usage des sols [Note 2]. Dans l'espace, l'intégration de fonctions multiples se renforce. Le contrôle traditionnel de l'usage des sols, construit autour d'un usage unique et d'une durée fixe, se trouve ainsi confronté à de nouvelles exigences spatiales et temporelles.

En réponse, des villes comme Pékin, Shanghai et Guangzhou ont récemment publié de nombreuses politiques d'innovation en matière de contrôle de l'usage des sols [Note 3]. Ces politiques s'articulent principalement autour de trois orientations : l'usage mixte des sols, la durée flexible et la location avant transfert, ainsi que les accords de supervision industrielle. La pratique révèle toutefois des problèmes persistants. Les nouveaux terrains industriels à usages mixtes peuvent générer du désordre planificateur et des défaillances réglementaires [1-4]. Les politiques de location avant transfert se heurtent à l'instabilité des anticipations d'investissement des entreprises [5]. Les accords de supervision industrielle sont limités par des controverses sur leur nature juridique et par la difficulté pratique de traiter le foncier des entreprises non conformes [6-7].

Du point de vue des droits, ces problèmes ne sont pas de simples défauts techniques de conception des politiques. Ils proviennent de contradictions structurelles de gouvernance. Les trois instruments interviennent tous dans l'arrangement statique initial des droits réels. L'usage mixte déplace le contenu des droits réels d'un verrouillage statique vers une négociation dynamique. La durée flexible, la location avant transfert et les accords de supervision industrielle attachent aux droits réels des obligations personnelles, telles que l'orientation industrielle et le niveau de production. Pourtant, la recherche comme l'élaboration des politiques ont insuffisamment pris en compte le fait que l'innovation du contrôle de l'usage des sols est, au fond, une réallocation des droits. Les politiques actuelles suivent donc souvent une logique d'appariement entre offre et demande. Bien qu'elles introduisent de nouveaux outils de gouvernance pour répondre à de nouveaux besoins, elles libèrent aussi des tensions institutionnelles inattendues et produisent les difficultés mentionnées ci-dessus.

Dans cet article, la tension institutionnelle désigne la contradiction structurelle qui apparaît lorsque les politiques innovantes d'usage des sols accroissent la flexibilité réglementaire tout en créant de nouvelles contraintes et incertitudes pour la gouvernance publique et les anticipations du marché. L'article introduit donc un cadre d'analyse par l'allocation des droits et intérêts afin de réexaminer la logique juridique de l'innovation du contrôle de l'usage des sols : comment le contrôle traditionnel attribue des droits réels statiques ; comment les trois politiques innovantes interviennent dans cette attribution ; et comment cette intervention produit trois formes de droits de propriété incomplets - ambigus, transitoires et contraints - générant ainsi des tensions institutionnelles. Sur cette base, l'article s'appuie sur un travail de terrain approfondi auprès d'entreprises, de gouvernements locaux et de plateformes de développement à Shanghai, vérifie l'expression pratique de ces tensions et formule des propositions d'optimisation des politiques visant à les résoudre. L'objectif est de fournir un fondement théorique et une référence de politique publique pour des innovations du contrôle de l'usage des sols adaptées au développement des nouvelles forces productives de qualité.

1 Etat de la recherche et lacunes

1.1 Les caractéristiques de la demande spatiale et les principes de gouvernance de l'innovation sont largement reconnus

La géographie classique de l'innovation a clairement mis en évidence la relation interne entre production d'innovation et caractéristiques spatiales. La théorie des districts d'innovation montre que l'intégration multifonctionnelle est une condition spatiale essentielle pour stimuler l'innovation [8]. La théorie de la classe créative révèle en outre la forte préférence des acteurs innovants pour des espaces urbains diversifiés, inclusifs et fonctionnellement mixtes [9]. Des cas comme Silicon Alley montrent que les activités d'innovation ont aussi une flexibilité temporelle marquée : l'espace évolue rapidement avec

les itérations technologiques et ne peut être facilement anticipé ni satisfait par une offre spatiale statique de long cycle [10].

La recherche chinoise a formé un consensus relativement clair sur les besoins spatiaux des nouvelles forces productives de qualité. Les études soutiennent généralement que l'innovation d'origine est hautement incertaine, tandis que l'innovation technologique exige une intégration profonde entre connaissances, capital et marchés. Spatialement, cela requiert une forte combinaison fonctionnelle entre recherche et développement, essais pilotes, production et services. Temporellement, cela se traduit par des cycles de vie plus courts des entreprises et une itération rapide de la demande spatiale. Ensemble, ces traits définissent les exigences centrales de l'espace industriel pour les nouvelles forces productives de qualité : il faut des espaces mixtes fortement intégrés, tandis que les modèles d'offre à long cycle et à usage fixe s'adaptent difficilement. Si la planification s'appuie sur des méthodes a priori, elle peine souvent à correspondre aux technologies et aux besoins de marché en évolution dynamique [11-13]. Dès lors, des principes de gouvernance spatiale tels que la gouvernance par couches, l'offre précise, la mixité fonctionnelle et l'approvisionnement foncier flexible sont largement admis dans la littérature [14-16].

1.2 Les recherches sur le contrôle de l'usage des sols sous l'angle des droits restent peu systématiques

Au niveau des recherches sur les politiques, les villes ont proposé de nombreuses innovations autour des besoins spatiaux des nouvelles forces productives de qualité et se sont progressivement concentrées sur trois outils fondamentaux : les politiques d'usage mixte des sols, qui répondent à la demande d'intégration spatiale ; les politiques de durée flexible et de location avant transfert, qui répondent à l'itération temporelle rapide ; et les accords de supervision industrielle, qui soutiennent la gestion sur l'ensemble du cycle de vie [17-19]. Les travaux existants tendent cependant à considérer ces innovations à travers l'appariement entre offre et demande. Ils prêtent moins attention au fait que ces politiques sont, par essence, des ajustements de droits spatiaux [20] et une reconstruction de l'attribution traditionnelle des droits réels.

Les recherches sur les droits spatiaux sont également fragmentées. En théorie juridique, les droits spatiaux ont été identifiés relativement tôt comme un nouveau type de droit de propriété [21] et, dans le système des droits réels, comme un droit d'usufruit typique fondé sur la propriété publique du sol [22]. Dans les études sur le foncier rural, certains chercheurs ont commencé à discuter la logique théorique par laquelle la réforme des droits de propriété des terres agricoles peut soutenir les nouvelles forces productives de qualité dans l'agriculture [23]. Dans le domaine des terrains urbains de construction, en revanche, les recherches qui examinent le contrôle de l'usage des terrains industriels du point de vue des droits demeurent relativement rares. Certaines études ont relevé la relation entre l'insuffisance des incitations de marché dans la location avant transfert et les restrictions pesant sur les droits des terrains de construction [24], ainsi que la tension institutionnelle entre les contraintes personnelles des accords de supervision industrielle et la protection réelle du droit d'usage du sol [25]. Mais ces travaux n'ont pas analysé la logique interne du contrôle de l'usage des sols du point de vue de l'allocation des droits et intérêts. C'est cette lacune qui constitue le point d'entrée et la contribution centrale de l'article.

2 Innovation du contrôle de l'usage des sols : de l'attribution statique des droits réels à l'allocation dynamique des droits et intérêts

Le concept d'allocation des droits et intérêts est proposé parce qu'il décrit mieux la gouvernance actuelle de l'usage des sols que le concept plus étroit de droits réels. Les droits réels constituent une catégorie juridique stricte, qui insiste sur le contrôle direct et l'exclusivité à l'égard d'un objet déterminé. Les droits et intérêts sont plus englobants : ils comprennent les droits, intérêts et avantages économiques connexes protégés par le droit, et conviennent mieux aux situations de gouvernance publique dans lesquelles des intérêts légitimes dans un domaine spécifique sont régulés de façon dynamique. Par comparaison avec une attribution ponctuelle de droits réels, l'allocation des droits et intérêts saisit mieux le changement du rôle gouvernemental dans les innovations actuelles du contrôle de l'usage des sols. L'attribution des droits réels est une autorisation unique, tandis que l'allocation des droits et intérêts constitue un arrangement structurel continu et innovant d'un faisceau de droits.

En conséquence, cet article définit les droits et intérêts comme un système de droits fondé sur la propriété, centré sur les droits d'usufruit et étendu à divers intérêts dérivés. Son contenu repose sur les droits réels, tandis que son périmètre s'ajuste dynamiquement selon les objectifs de gouvernance publique. Il couvre l'ensemble des prérogatives des droits réels et s'étend aux droits de développement et aux avantages capitalisables accordés ou limités par la politique publique. Cette définition est cohérente avec les objectifs institutionnels énoncés dans les orientations relatives à la réforme du système des droits de propriété des actifs de ressources naturelles : l'attribution claire, les droits et responsabilités explicites et la protection stricte correspondent au fondement statique des droits, tandis que la circulation fluide et la régulation efficace correspondent à une gouvernance dynamique des droits. L'innovation du contrôle de l'usage des sols qui soutient les nouvelles forces productives de qualité est donc, en substance, une progression de l'attribution statique des droits réels vers l'allocation dynamique des droits et intérêts. Les trois politiques innovantes favorisent cette transition de façons différentes. L'usage mixte des sols déplace l'utilisation du sol d'un verrouillage statique à usage unique vers une négociation dynamique multi-usages. La durée flexible et les accords de supervision industrielle ajoutent à l'attribution des droits réels une gouvernance continue de nature personnelle. Le contrôle de l'usage des sols évolue ainsi d'une attribution statique unique des droits réels vers une allocation dynamique des droits et intérêts (figure 1).

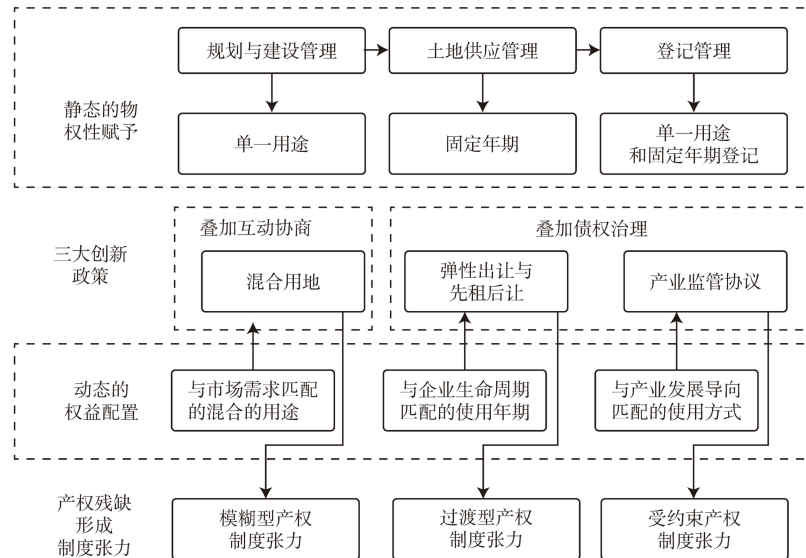


Figure 1. Cadre analytique : de l'attribution statique des droits réels à l'allocation dynamique des droits et intérêts

2.1 Le contrôle traditionnel de l'usage des sols : attribution statique des droits réels

Le système traditionnel de contrôle de l'usage des sols est un système institutionnel centré sur les droits d'usufruit. A travers quatre maillons essentiels, il produit une attribution statique et ponctuelle des droits réels (figure 2).

Premièrement, les conditions de planification prédéfinissent le contenu des droits réels. A partir de la planification détaillée et de la classification de l'usage des sols, le contenu des droits réels est établi avant la mise à disposition du terrain. Les catégories fines d'usage du sol définissent les limites des pouvoirs d'usage, tandis que l'intensité de développement détermine le plafond des pouvoirs spatiaux.

Deuxièmement, l'offre foncière détermine les titulaires des droits et les éléments centraux. Selon le type d'usage du sol, les droits d'usage sont attribués par allocation ou par procédures d'appel d'offres, d'enchères et de mise en liste, ce qui détermine l'usager, la durée et l'usage. Le système traditionnel d'offre confère des droits réels de longue durée, de 40, 50 ou 70 ans selon le type de terrain, et ces droits ne sont plus ajustés une fois fixés.

Troisièmement, la gestion de la construction verrouille le contenu des droits réels. L'examen technique en architecture, sécurité incendie et protection de l'environnement restreint les pouvoirs d'usage spécifiques. Des paramètres tels que le retrait des bâtiments et le contrôle de la hauteur mettent en oeuvre les limites spatiales des droits de voisinage et des servitudes, achevant le verrouillage spatial final du contenu des droits réels.

Quatrièmement, la gestion de l'enregistrement assure la publicité des droits réels. L'enregistrement confère aux droits réels leur effet juridique formel et les transforme en droits d'actifs pouvant être échangés et financés. A ce stade, le contenu, le sujet, la durée et l'effet juridique des droits se verrouillent mutuellement, formant une boucle complète d'attribution statique des droits réels (figure 2).

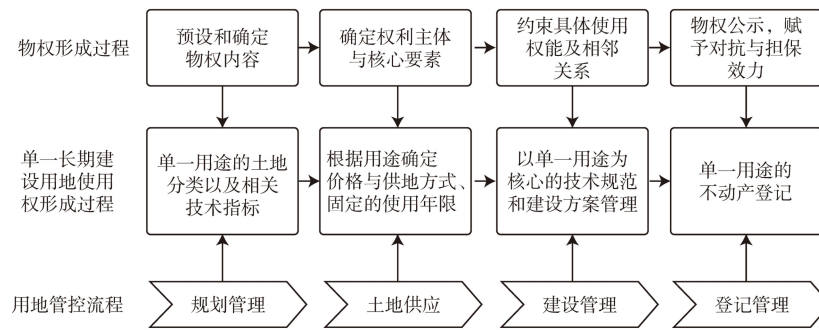


Figure 2. Processus d'attribution des droits de propriété dans le système traditionnel de contrôle de l'usage des sols

2.2 L'innovation du contrôle de l'usage des sols : vers une allocation dynamique des droits et intérêts

Le système traditionnel de contrôle de l'usage des sols a été institutionnellement efficace pendant l'industrialisation rapide, mais son caractère statique interne devient de plus en plus une contrainte structurelle sous la logique spatio-temporelle des nouvelles forces productives de qualité. Les trois innovations réglementaires visent précisément à dépasser cette contrainte par des outils de politique plus flexibles et plus précis.

L'usage mixte des sols rompt avec la logique de prédéfinition administrative et de contenu unique, en décomposant spatialement les droits et en les générant par la négociation. Il comporte deux modes. Le premier est la compatibilité au sein d'un usage unique : dans une même catégorie d'usage, une certaine part d'autres fonctions est autorisée. Le second est un mode mixte qui ne prédéfinit pas de ratio fonctionnel, mais détermine la composition fonctionnelle selon les besoins réels du projet de construction, représenté à Shanghai par les terrains M0 et les terrains de classe Z. Dans ce dernier mode, le gouvernement transfère aux usagers du sol une partie du pouvoir de décision sur la composition fonctionnelle. Le contenu des droits réels n'est plus verrouillé unilatéralement par une prédéfinition administrative ; il se forme dynamiquement par négociation. L'usage mixte crée ainsi des conditions institutionnelles permettant d'intégrer sur un même site R-D, fabrication et services.

La durée flexible et la location avant transfert introduisent une gouvernance continue des droits dans la dimension temporelle. Elles ajoutent une gouvernance personnelle dans le temps et lient l'obtention de droits réels complets à la performance opérationnelle de l'entreprise. Dans une politique de location avant transfert, par exemple, pendant la période de location, généralement de cinq ans, l'usager obtient des droits contractuels d'usage à un prix très inférieur à l'achat direct du terrain et doit continuer à remplir des obligations opérationnelles. Une fois les conditions de performance convenues satisfaites, la relation personnelle peut être transformée en droits réels complets. La durée flexible et la location avant transfert réduisent fortement le coût initial d'accès au foncier, permettent aux entreprises en démarrage d'investir davantage de capital dans les activités productives et contribuent à éviter la vacance foncière due à l'échec d'une activité.

Les accords de supervision industrielle imposent des contraintes continues dans la dimension du contenu. Ils ajoutent aux droits réels attribués des obligations personnelles et spécifient par contrat des indicateurs de performance tels que le type d'industrie, l'intensité d'investissement et les résultats de production. Ces obligations deviennent des conditions continues de l'exercice complet des droits réels. L'acquisition des droits réels n'est plus le point final de la relation juridique, mais le point de départ

d'une gouvernance personnelle. Le gouvernement utilise l'accord pour superviser les activités de production de l'entreprise sur tout le cycle de vie. Ce mécanisme améliore à la fois la précision industrielle et l'efficacité d'utilisation du sol.

2.3 Les tensions institutionnelles générées par l'innovation

Les trois innovations de politique interviennent dans l'attribution statique initiale des droits réels et répondent aux besoins réels des nouvelles forces productives de qualité. Pourtant, dans cette structure composite de droits, les exigences de stabilité et de fixité propres aux droits réels sont continuellement dissoutes par la relativité et la dynamique des droits personnels. Dans les dimensions spatiale, temporelle et substantielle, différents types de droits de propriété incomplets apparaissent, produisant de nouvelles tensions institutionnelles.

L'usage mixte des sols génère des droits de propriété incomplets ambigus. Le système actuel d'enregistrement immobilier ne peut pas enregistrer avec précision les frontières physiques des différentes fonctions dans l'espace. Le registre peut noter plusieurs fonctions, mais il ne peut identifier quel espace correspond à quelle fonction ni quelles règles de disposition s'appliquent. Il en résulte des droits de propriété incomplets et ambigus. Lors du développement initial, le problème n'est pas saillant ; mais dès que commencent le développement secondaire et le transfert, les cessionnaires ont du mal à évaluer la valeur de l'actif ou à en disposer légalement, et le financement hypothécaire est également contraint. Le manque de clarté de l'enregistrement et l'incomplétude des droits réduisent systématiquement l'efficacité de transfert et la fonction de financement des terrains mixtes.

La durée flexible et la location avant transfert produisent des droits de propriété incomplets transitoires. Pendant la phase de location, l'usager détient des droits transitoires conditionnels et révocables. Ainsi, le Règlement de Pékin sur le renouvellement urbain prévoit que les terrains de construction appartenant à l'Etat et loués peuvent être enregistrés conformément à la loi, tandis que les orientations de Pékin sur la location avant transfert des terrains industriels stipulent que, si l'évaluation n'est pas réussie, l'autorité compétente peut légalement récupérer le droit d'usage du sol et annuler l'enregistrement. Dans ces conditions, la performance de marché de l'entreprise, les conditions des marchés de capitaux, les ajustements des indicateurs administratifs d'évaluation et les changements d'objectifs de politique peuvent tous réduire à zéro les anticipations de droits réels. L'affaiblissement des attentes de stabilité de la propriété réduit directement la volonté d'investissement à long terme, créant un paradoxe institutionnel entre l'intention de la politique, qui est d'encourager le développement industriel, et son effet, qui est de freiner l'investissement de long terme.

Les accords de supervision industrielle produisent des droits de propriété incomplets contraints. Ils font des obligations de performance continues des conditions limites de l'exercice complet des droits réels, mais rencontrent trois difficultés pratiques dans la gouvernance des droits de propriété. Premièrement, le coût de récupération du terrain est élevé, le traitement des manquements est difficile à exécuter et la force contraignante substantielle de l'accord s'en trouve affaiblie. Deuxièmement, prendre un accord de supervision comme base de récupération d'un terrain dont la production n'atteint pas les normes signifie qu'un problème d'exécution d'une obligation personnelle entraîne l'extinction de droits réels ; dans le cadre actuel du Code civil, cela manque encore d'un fondement juridique clair. Troisièmement, les obligations personnelles sont attachées aux droits réels lors du transfert, mais les mécanismes efficaces de publicité font défaut. Les tiers cessionnaires ne peuvent donc pas comprendre pleinement les charges personnelles attachées aux droits réels, ce qui limite l'efficacité du transfert de marché.

Ces tensions renvoient à deux problèmes plus profonds. Premièrement, les droits de propriété incomplets augmentent systématiquement les coûts de transaction. Les nouveaux économistes institutionnels, tels que Coase et Barzel, montrent que les droits de propriété incomplets accroissent inévitablement les coûts de transaction et réduisent l'efficacité de l'allocation des ressources [26-27]. Lors de l'attribution initiale des droits réels, la négociation sur les usages mixtes, les indicateurs de performance et les conditions contractuelles allonge les chaînes de coordination administrative. Au stade de la circulation, l'ambiguïté de l'enregistrement et le manque de clarté des contraintes personnelles accroissent les coûts d'évaluation, de vérification et de financement. Deuxièmement, la double identité du gouvernement produit un conflit de rôles. Le gouvernement est à la fois concepteur des règles, autorité administrative de supervision, partie contractante et participant à la disposition des actifs. Lorsqu'il doit faire appliquer des accords de supervision ou récupérer des terrains, sa responsabilité contractuelle peut entrer en conflit avec sa responsabilité de maintenir la stabilité des entreprises et le développement local.

3 Recherche empirique : transformations de la logique spatio-temporelle et tensions institutionnelles

3.1 Dispositif de recherche

Shanghai est retenue comme terrain empirique. L'étude se concentre sur quatre grandes industries que Shanghai privilégie pour développer les nouvelles forces productives de qualité : la biomédecine, les circuits intégrés, l'intelligence artificielle et les industries culturelles et créatives. En même temps, suivant l'argument de Kotkin selon lequel l'innovation se produit par des mécanismes différents dans les centres urbains, les zones intermédiaires et les périphéries suburbaines [28], l'étude sélectionne trois scénarios spatiaux : le noyau de la ville centrale, la frange de la ville centrale et la zone suburbaine extérieure (figure 3). Pour comprendre les informations provenant de différentes parties prenantes au développement des nouvelles forces productives de qualité, la recherche a mené des entretiens approfondis et des enquêtes de terrain auprès d'entreprises, de gouvernements locaux, de plateformes de développement et de services de gestion (tableau 1). Elle identifie systématiquement les nouvelles demandes spatio-temporelles, puis utilise une analyse multi-cas pour examiner les effets des politiques et les tensions institutionnelles.

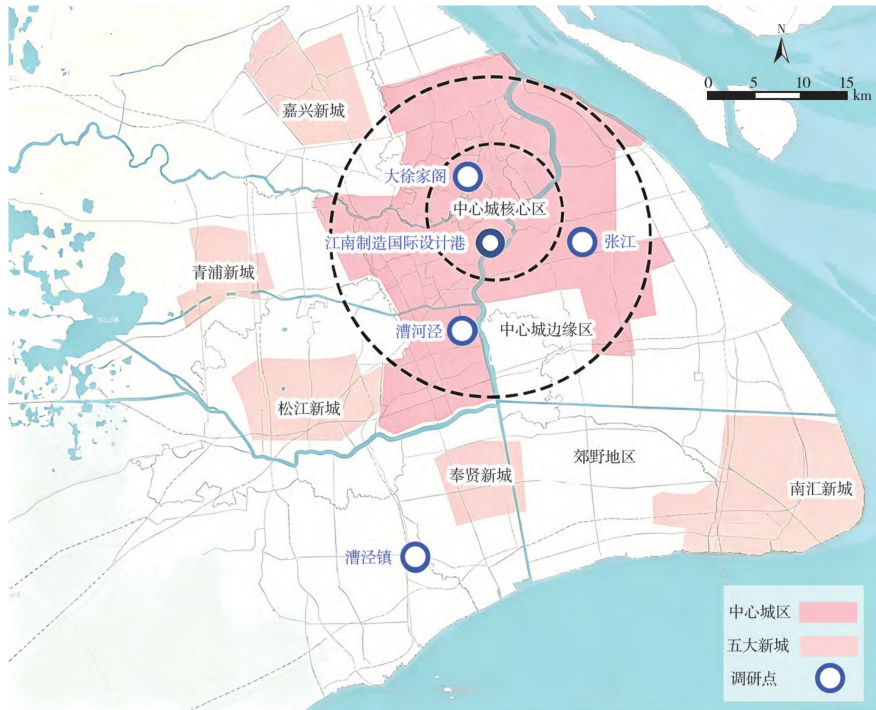


Figure 3. Répartition spatiale des cas empiriques

Tableau 1. Terrains d'étude et échantillons d'enquête

Terrain d'étude	Type spatial	Industries principales	Sujets d'enquête et d'entretien
Danling	Noyau de la ville centrale	Industries culturelles et créatives	Bureau de la culture et du tourisme du district de Jing'an ; Shanghai Press and Printing Co. ; Hero Esports
Port international du design de Jiangnan	Noyau de la ville centrale	Industries culturelles et créatives	Entreprises de design et de mode ; plateforme d'exploitation du parc
Caohejing	Frange de la ville centrale	Circuits intégrés et intelligence artificielle	Caohejing Development Corporation ; Centre d'entrepreneuriat scientifique et technologique de la zone de technologies émergentes de Caohejing ; Mosu Space ; Jinyu Intelligence ; Yangmi Information

Zhangjiang	Frange de la ville centrale	Circuits intégrés et biomédecine	Bureau de construction de la Cité scientifique de Zhangjiang ; Zhangjiang Hi-Tech ; Ruixin Electronics ; Lingdong Micro ; Shanghai Lanfan ; Hengrui Technology
Bourg de Caojing	Zone suburbaine extérieure	Nomades numériques et agriculture moderne	Gouvernement populaire du bourg de Caojing ; comité du village de Shuiku ; Caojing Town Tourism Development Co. ; Caiyu Technology ; Yuanxiang Yingke

3.2 Transformation de la logique spatio-temporelle des nouvelles forces productives de qualité

Dans la dimension spatiale, le développement passe du zonage monofonctionnel à l'intégration spatiale mixte. Deux demandes typiques de mixité spatiale ont été identifiées. La première est le besoin des grandes entreprises d'un espace composé et intégré. Les entreprises biomédicales, par exemple, attendent que les fonctions de R-D, d'essais pilotes, de production et de soutien soient physiquement proches et connectées sans rupture, afin que le personnel de R-D et de production puisse interagir fréquemment, que les données expérimentales et les processus de production puissent produire des retours immédiats, et que les résultats pilotes soient rapidement transformés en production de masse. La seconde est la demande de mixité verticale dans les zones urbaines denses. Les entreprises et les plateformes ont indiqué que, compte tenu des fortes valeurs foncières et des besoins de surface dans les zones denses, placer des fonctions différentes à des étages différents - exposition et vente aux étages inférieurs, production et R-D aux étages intermédiaires, services de soutien aux étages supérieurs - peut stimuler les interactions entre fonctions et valoriser efficacement les différents niveaux de plancher.

Dans la dimension temporelle, la demande d'usage du sol passe d'un verrouillage statique à long cycle à une flexibilité dynamique à cycle court. Les entreprises et plateformes interrogées ont généralement souligné que l'itération technologique rapide exige une réorganisation rapide des espaces de production pour répondre aux besoins de produits et d'entreprises différents. Certaines entreprises ont insisté sur le fait que leur demande d'actifs spatiaux évolue selon leurs stades de développement : les start-up ont besoin d'espaces peu coûteux, riches en soutiens publics ; les entreprises en croissance ont besoin d'espaces stables détenus en propre ; les entreprises matures ont besoin d'espaces susceptibles d'être titrisés et divisés pour organiser le capital et les chaînes d'approvisionnement. Le système traditionnel de contrôle de l'usage des sols s'adapte difficilement aux besoins spatiaux différenciés des entreprises selon les stades de leur cycle de vie.

3.3 Analyse des trois tensions institutionnelles à partir des cas

La première tension est le dilemme des droits de propriété incomplets ambigus produits par l'usage mixte des sols. L'entreprise L, un acteur national de premier plan et bien connu dans la biomédecine, utilise le mode d'usage mixte décrit ci-dessus, sans ratio fonctionnel prédéfini. Après construction, les terrains de R-D représentent 51 % et les terrains industriels 49 %. Le projet place les fonctions de production, de services de gestion, de R-D et de services de vie dans quatre bâtiments situés sur la même parcelle, et les relie en un ensemble intégré (figure 4). La conception permet une interaction à haute fréquence entre production et R-D, un soutien de repos à proximité pour les ouvriers en trois équipes, un appui spatial aux services de communication internes et externes, ainsi que l'incubation de petites entreprises externes par une entreprise leader. Les indicateurs de bâtiment, tels que la hauteur d'étage, la protection environnementale et la capacité portante, tiennent également compte d'éventuelles évolutions du type industriel et des lignes de production.

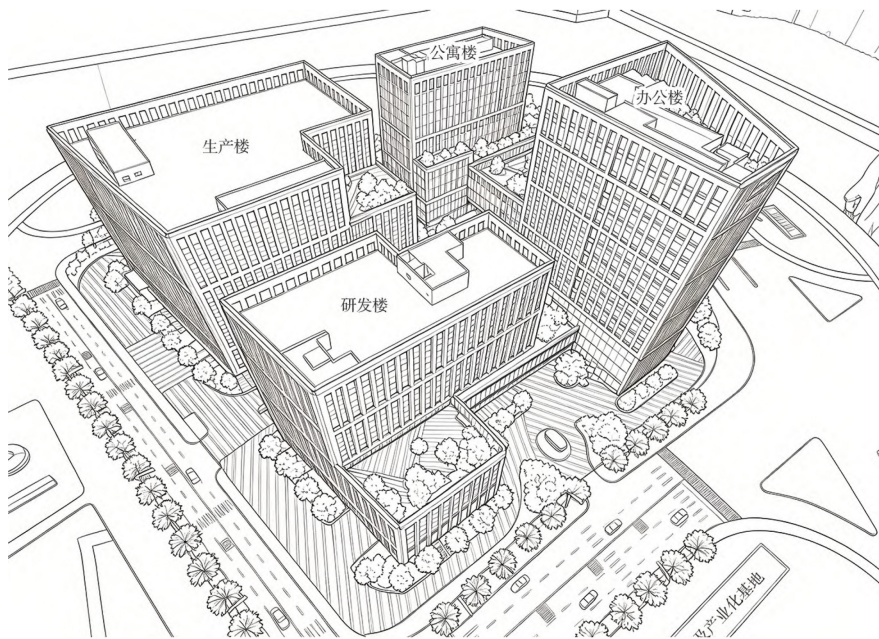


Figure 4. Site de l'entreprise L, composé de quatre bâtiments fonctionnellement distincts mais intégrés et connectés

Du point de vue de la forme spatiale, la politique d'usage mixte a répondu efficacement aux besoins du projet L, mais ce projet demeure l'un des rares cas réussis à Shanghai. Les entretiens avec les entreprises montrent que, parce que les différents types d'usage du sol ont des prix différents et que les bâtiments de fonctions différentes relèvent de normes techniques différentes, le projet a traversé un processus de coordination long et difficile lors des approbations, avec un coût temporel élevé. Bien que les résultats de construction actuels soient satisfaisants, l'entreprise reste préoccupée par l'avenir. Un enquêteur a indiqué que les conditions de marché changent rapidement : un projet peut se trouver dans une situation lors de son approbation et dans une situation totalement différente cinq ans plus tard. Lorsque les entreprises rencontrent des difficultés, elles espèrent que la politique offrira une marge d'ajustement, permettant de financer et de réaliser les actifs. Si une filiale doit être cotée indépendamment, elle a besoin d'actifs indépendants ; or le modèle actuel du grand certificat ne permet pas d'intégrer un seul bâtiment dans les actifs d'une filiale.

Cette demande révèle le dilemme institutionnel de la politique d'usage mixte. L'usage mixte crée des droits réels spatialement ambigus. Premièrement, parce que la division spatiale des droits de propriété est ambiguë, même si Shanghai soutient les entreprises leaders dans la subdivision et le transfert d'une partie de leurs droits de propriété, l'opération reste complexe et incertaine. Deuxièmement, le financement hypothécaire des parcelles mixtes se heurte à des difficultés d'évaluation : les terrains C6 et M1 correspondent à des prix de référence fonciers différents, si bien que les institutions financières ont du mal à évaluer précisément la valeur hypothécaire d'un certificat de propriété mixte. Troisièmement, lorsque la situation d'exploitation d'une entreprise change et qu'elle doit céder une partie de ses actifs, le modèle du grand certificat rend la disposition partielle juridiquement inopérante, comprimant la liquidité des actifs.

La deuxième tension est le dilemme des droits de propriété incomplets transitoires provoqué par la location avant transfert et la durée flexible. Le travail de terrain a montré qu'après la publication des politiques de durée flexible et de location avant transfert, les cas d'application effective sont restés limités. Un service gouvernemental local a expliqué que les cas de location avant transfert sont rares : une entreprise se trouve en location de longue durée sans transfert, et la durée de location est continuellement ajustée. Les entreprises craignent que, si elles échouent à l'évaluation à l'expiration du bail, elles n'obtiennent pas le terrain ; le gouvernement craint aussi que, s'il n'accorde pas le terrain, les entreprises partent.

Cette déclaration révèle la tension institutionnelle de la location avant transfert. Le dispositif peut certes réduire fortement le coût initial d'acquisition foncière pour les entreprises, mais l'instabilité ultérieure des anticipations de propriété suscite des inquiétudes tant pour les entreprises que pour le gouvernement. Pour les entreprises, les attentes instables relatives aux droits réels inhibent l'investissement de long terme. Pour le gouvernement, le risque de perdre des entreprises le rend peu enclin à appliquer strictement la politique. L'efficacité réelle de l'outil s'écarte donc de son intention initiale.

La troisième tension est le dilemme des droits de propriété incomplets contraints causé par les accords de supervision industrielle. Les entreprises, gouvernements locaux et plateformes de parcs interrogés ont exprimé des préoccupations depuis des angles différents. L'entreprise H a déclaré être préoccupée par les accords de supervision, car personne ne peut prévoir les conditions futures d'exploitation. En fait, les normes d'évaluation sont déjà devenues difficiles à maintenir dans le contexte du ralentissement économique. Les normes antérieures étaient élevées : les recettes fiscales par mu pouvaient atteindre 400 000 yuans ou davantage, Zhangjiang étant considéré comme l'un des niveaux les plus élevés de Chine ; mais les conditions actuelles du marché ont conduit à des ajustements à la baisse. Les enquêtés ont également noté que la gestion et l'exploitation de la production et de la mise en service après construction restent faibles ; dans de nombreux cas, les conditions d'usage du sol ne peuvent pas être pleinement supervisées conformément au contrat.

Le traitement des entreprises non conformes est également difficile. Un enquêté a expliqué que le meilleur scénario pour récupérer le terrain d'une entreprise non conforme consiste à trouver une autre entreprise pour reprendre le site, le gouvernement jouant le rôle de plateforme. A l'heure actuelle, cependant, ni le gouvernement ni les entreprises publiques n'ont la capacité de récupérer de tels terrains. Des tentatives de transfert antérieures ont échoué. Par la suite, une parcelle a été transférée au gouvernement pour servir de plateforme d'innovation, mais les formes d'exploitation se sont

révélées difficiles sans politiques préférentielles. Un autre cas concernait un terrain acheté par une entreprise indienne dans un parc. Pour diverses raisons, il n'a pas été récupéré. Le gouvernement estime que la récupération peut se faire au titre des règles de gestion foncière et des exigences contractuelles, mais les politiques d'appui manquent, et le montant du remboursement ainsi que l'inclusion éventuelle des intérêts restent difficiles à déterminer. Les services de gestion des parcs doivent à la fois attirer l'investissement en amont et surveiller en aval si les entreprises existantes atteignent les objectifs. Ils manquent d'outils pratiques pour sanctionner les entreprises non conformes et craignent que les sanctions ne nuisent à la rétention des entreprises.

Ces difficultés ont plusieurs causes. Premièrement, la double identité du gouvernement crée un conflit de rôles. En tant que contrepartie contractuelle, le gouvernement a l'obligation de faire appliquer les accords de supervision industrielle conformément au contrat. En tant qu'acteur administratif, il porte aussi la responsabilité de maintenir la stabilité des entreprises dans sa juridiction. Lorsque la production d'une entreprise n'atteint pas les normes, ces deux identités entrent directement en conflit : faire appliquer l'accord peut pousser l'entreprise à partir, mais renoncer à l'application signifie l'échec de la régulation. Deuxièmement, il existe une tension intrinsèque entre les contraintes personnelles des accords de supervision industrielle et l'opposabilité des droits réels. Les titulaires du droit d'usage du sol bénéficient d'une pleine protection juridique des droits réels ; les accords de supervision industrielle peinent à franchir cette protection. Sans successeur de marché effectif, la capacité du gouvernement à récupérer les terrains est strictement limitée, tant sur le plan financier que juridique, ce qui rend difficiles à appliquer les mécanismes de sortie prévus dans les contrats.

4 Recommandations d'optimisation des politiques de contrôle de l'usage des sols fondées sur l'allocation des droits et intérêts

Une structure composite des droits qui utilise les droits réels pour fournir des anticipations stables et les droits personnels pour réaliser une gouvernance précise constitue la bonne direction pour s'adapter à la logique spatio-temporelle des nouvelles forces productives de qualité. Pourtant, cette structure n'est pas encore mûre dans la pratique actuelle. L'optimisation des politiques doit donc poursuivre trois objectifs. Premièrement, réduire les droits de propriété incomplets, diminuer l'ambiguïté et le caractère transitoire des droits, et établir des mécanismes clairs de publicité pour les contraintes personnelles attachées aux droits réels. Deuxièmement, maîtriser les coûts de transaction et éviter que le raffinement institutionnel n'entraîne une forte augmentation des coûts. Troisièmement, rationaliser les structures de gouvernance publique et réduire les conflits de rôles dans l'allocation des droits et intérêts.

4.1 Etablir un enregistrement différencié des droits spatiaux et distinguer la confirmation tridimensionnelle des droits

Le système d'enregistrement tridimensionnel des droits spatiaux doit être amélioré. La priorité devrait être donnée aux situations où les frontières fonctionnelles sont relativement claires, la demande de transaction forte et la subdivision peu susceptible d'endommager significativement la valeur globale de l'espace. Pour les espaces industriels où les fonctions sont fortement couplées, les formats d'activité étroitement liés et la valeur globale dépendante d'un usage coordonné, il ne faut pas surdiviser les unités de droits réels au seul motif d'une définition plus fine de la propriété. Sinon, la valeur globale des actifs peut être endommagée, l'organisation spatiale fragmentée et l'ordre de planification perturbé.

Pour ces espaces fortement mixtes et composites, il est possible d'explorer une confirmation flexible des droits dans le cadre de règles générales, de frontières fonctionnelles et de proportions de droits

clairement définies. La conversion fonctionnelle entre bâtiments ou espaces superposés peut être autorisée lorsque les exigences de planification et de contrôle de l'usage sont satisfaites, avec le soutien de mécanismes simplifiés et dynamiques d'enregistrement des changements. Dans le même temps, l'allocation flexible des droits spatiaux peut d'abord être réalisée par des outils de gouvernance personnelle, tels que la location, la répartition des revenus et la gestion par accords internes, réduisant la dépendance à une subdivision excessive des unités de droits réels. Sur cette base, on peut explorer un mécanisme de tarification stratifié et différencié appuyé par la confirmation tridimensionnelle des droits. Ce mécanisme peut combiner le prix foncier de référence avec la localisation dans l'immeuble, la fonction spatiale, la possibilité de conversion de l'usage, l'intensité de développement et le degré d'usage coordonné afin de former une tarification différenciée. Il peut aussi fournir une base pour les transactions ultérieures de droits, la répartition des revenus, l'évaluation financière et l'ajustement dynamique.

4.2 Etablir un système progressif de droits réels et optimiser la politique de durée flexible par des droits intermédiaires

Le défaut central de la politique de location avant transfert réside dans le fait qu'elle conçoit l'obtention des droits réels comme un saut binaire entre droits personnels et droits réels complets. En période de ralentissement économique, cela crée une forte incertitude quant aux anticipations de propriété. Il convient donc d'explorer un système progressif de droits réels. Entre la location et le transfert complet, des arrangements intermédiaires plus fluides peuvent être créés afin de renforcer progressivement les attentes des entreprises en matière de stabilité des droits de propriété.

Par exemple, des mécanismes de paiement des revenus fonciers liés à la durée d'exploitation, à l'intensité d'investissement et à l'évaluation de la performance peuvent être explorés. Les entreprises accumuleraient progressivement des droits stables sur le foncier grâce à une exploitation continue et à une performance régulière, au lieu de rester longtemps dans un état où les droits peuvent revenir à zéro à l'expiration du bail. Par rapport aux modèles existants d'attribution complète et ponctuelle de la propriété ou de location pure, de tels arrangements lissent mieux l'évolution des besoins spatiaux des entreprises innovantes, du démarrage à la croissance puis à la maturité. Des rythmes différents d'accumulation des droits peuvent aussi être conçus selon les cycles de vie des entreprises. Pour les start-up, l'accent doit être mis sur la baisse des coûts d'entrée et l'amélioration de l'adaptabilité spatiale. Pour les entreprises en croissance, la stabilité des droits de propriété doit être progressivement renforcée afin de soutenir l'investissement et le financement à moyen et long terme. Pour les entreprises en déclin ou en transformation, l'ajustement des usages, la compensation des revenus et les mécanismes de sortie peuvent guider une réallocation ordonnée des ressources spatiales.

4.3 Etablir des mécanismes de divulgation graduée et de sortie marchande pour les accords de supervision industrielle

Les orientations de Shanghai de 2025 visant à soutenir le développement de l'économie industrielle et à renforcer la garantie des facteurs de planification et de ressources stipulent que, lors du transfert du droit d'usage d'un terrain industriel, les droits et obligations inscrits dans le contrat d'usage onéreux et dans l'accord de coopération au développement industriel sont transférés en conséquence. Cela montre que Shanghai a commencé à institutionnaliser l'attention portée à l'effet de succession des accords de supervision industrielle dans le transfert foncier. Dans cette trajectoire de politique publique, le

mécanisme de divulgation graduée et la voie de sortie marchande des accords de supervision industrielle peuvent être affinés.

Les éléments de base des accords de supervision industrielle, tels que le type industriel et les exigences de transfert, peuvent être inscrits au registre immobilier ou mentionnés sur le certificat. Les indicateurs de performance spécifiques et les calibres d'évaluation peuvent être portés par le dépôt des accords et par des accords complémentaires. Dans le même temps, parce que des facteurs externes tels que les changements macroéconomiques, les fluctuations des cycles industriels, la restructuration des chaînes d'approvisionnement et les ajustements majeurs de politiques peuvent affecter substantiellement la capacité de performance et les anticipations opérationnelles des entreprises, des clauses flexibles nécessaires doivent être intégrées dans les accords de supervision industrielle afin de réduire les préoccupations des acteurs de marché face à des contraintes excessives. Pour les mécanismes de sortie, une plateforme spécialisée de gestion des actifs fonciers industriels peut être créée. Elle pourrait reprendre les parcelles durablement en dessous des normes et, avec un mécanisme de revenus fonciers, établir des règles de décote de prix et de répartition des avantages, améliorant ainsi l'efficacité de la réallocation des terrains inefficaces.

4.4 Construire un mécanisme flexible d'examen conjoint combinant foncier standard global et coordination intégrée des projets

Dans la réforme des conditions de planification flexibles, il faut construire un mécanisme de mise en oeuvre par niveaux, où le foncier standard global constitue la voie privilégiée et la coordination intégrée des projets une voie de recours. Pour la plupart des besoins courants de flexibilité, tels que la compatibilité d'usage dans une certaine limite, l'ajustement des ratios de fonctions de soutien et le choix entre des catégories de durée de jouissance, les autorités de planification, de foncier et d'industrie peuvent prédéfinir des menus standardisés de conditions flexibles et établir les règles de tarification correspondantes. Les acteurs du marché peuvent alors choisir directement dans des limites claires, réduisant les coûts de négociation.

Pour les projets d'innovation complexes, caractérisés par un fort couplage fonctionnel, des conflits interdépartementaux évidents et des besoins non couverts par les normes existantes, un mécanisme de coordination intégrée du projet est nécessaire. Sur la base d'une proposition de construction spécifique, l'offre foncière, la planification, la construction et l'enregistrement peuvent être coordonnés de manière intégrée. Cela peut empêcher la fragmentation des pouvoirs administratifs d'entraver la mise en oeuvre de schémas innovants d'allocation spatiale, tout en convertissant les coûts de négociation dispersés entre plusieurs procédures d'approbation en un coût de coordination concentré au stade initial. L'efficacité de connexion de l'ensemble de la chaîne institutionnelle s'en trouve améliorée.

4.5 Promouvoir la séparation procédurale des rôles gouvernementaux

Les rôles du gouvernement dans les procédures de contrôle de l'usage des sols doivent être séparés afin de réduire les conflits de rôles. Autour de maillons clés tels que l'élaboration des politiques, l'identification de la performance, l'exécution des accords et la disposition des actifs, des mécanismes procéduraux relativement séparés peuvent être établis. Le gouvernement devrait principalement assumer la gestion macro, la formulation des règles et la définition des normes. Des mécanismes d'évaluation relativement indépendants peuvent prendre en charge l'identification de la performance. Des plateformes spécialisées ou des acteurs professionnels peuvent reprendre la succession et la disposition ultérieures des actifs. Sans accroître sensiblement les coûts organisationnels, cela peut

réduire le chevauchement des rôles gouvernementaux dans une même affaire et améliorer la crédibilité et la stabilité de l'exécution institutionnelle.

Le travail de terrain montre qu'un gouvernement local de Shanghai a déjà invité des institutions tierces à participer à la supervision des fonctions des bâtiments, en mettant l'accent sur la prévention des usages non autorisés et de l'utilisation inefficace des sols. Cela confirme la faisabilité opérationnelle de telles mesures.

5 Conclusions et discussion

5.1 Principales conclusions

L'article introduit la perspective de l'allocation des droits et intérêts pour analyser le contrôle de l'usage des sols et ses politiques d'innovation, et mène une recherche empirique. Quatre conclusions principales en ressortent.

Premièrement, le développement des nouvelles forces productives de qualité manifeste une nouvelle logique spatio-temporelle de fonctions spatiales mixtes et de conversion temporelle flexible. Ce changement remet fondamentalement en cause le système traditionnel de contrôle de l'usage des sols, fondé sur un usage unique et une durée fixe. Dans la pratique, les innovations du contrôle de l'usage des sols dans de nombreux lieux restent confrontées à des chaînes de mise en oeuvre complexes, à une exécution insuffisante et à une faible réponse du marché. La cause profonde est que l'innovation des politiques a déjà touché à la recomposition des droits spatiaux, tandis que la recherche et la pratique ne disposent pas encore d'une compréhension systématique de la logique sous-jacente de l'allocation des droits et intérêts.

Deuxièmement, le contrôle traditionnel de l'usage des sols est essentiellement une attribution statique de droits réels. Les politiques innovantes telles que l'usage mixte des sols, la durée flexible et la location avant transfert, ainsi que les accords de supervision industrielle, rompent les contraintes des droits réels statiques traditionnels en ajoutant négociation interactive et gouvernance personnelle. Elles construisent une voie dynamique d'allocation des droits et intérêts et améliorent la flexibilité et la précision du contrôle, mais créent aussi des formes différenciées de droits de propriété incomplets. L'usage mixte produit des droits de propriété incomplets ambigus, la durée flexible et la location avant transfert génèrent des droits de propriété incomplets transitoires, et les accords de supervision industrielle entraînent des droits de propriété incomplets contraints. Ces droits incomplets produisent à leur tour de nouvelles tensions institutionnelles.

Troisièmement, ces tensions institutionnelles ne sont pas de simples déductions abstraites. Elles se concentrent dans deux problèmes plus profonds : l'augmentation systématique des coûts de transaction et le conflit de rôles causé par la double identité du gouvernement. L'analyse empirique de Shanghai vérifie à la fois la nouvelle logique spatio-temporelle des nouvelles forces productives de qualité et l'existence réelle de tensions institutionnelles. Ces tensions sont devenues des contraintes importantes pesant sur les anticipations d'investissement des entreprises, la circulation des actifs spatiaux, l'efficacité d'exécution des accords et la capacité de gouvernance publique.

Quatrièmement, l'optimisation future des politiques de contrôle de l'usage des sols doit prendre l'allocation des droits et intérêts comme orientation centrale. Les droits réels doivent fournir des attentes stables, tandis que les droits personnels doivent aider à une gouvernance précise. Les politiques doivent réduire l'ambiguïté et le caractère transitoire des droits, éviter les coûts de

transaction excessifs provoqués par le raffinement institutionnel et atténuer les conflits de rôles du gouvernement dans l'allocation des droits et intérêts.

5.2 Contributions, limites et perspectives

L'étude apporte trois contributions. Premièrement, elle dépasse les analyses de surface centrées sur l'appariement entre offre et demande spatiales ou sur l'innovation des outils de politique, et fait progresser le contrôle de l'usage des sols pour les nouvelles forces productives de qualité vers le niveau institutionnel plus profond de l'allocation des droits et intérêts. Elle fournit ainsi une nouvelle perspective théorique pour comprendre l'essence de l'innovation du contrôle de l'usage des sols. Deuxièmement, elle construit un cadre analytique unifié du point de vue de l'allocation des droits et intérêts. Ce cadre relie la logique statique des droits réels dans le contrôle traditionnel de l'usage des sols à la logique dynamique d'ajustement des droits dans l'innovation des politiques, et intègre l'usage mixte des sols, la durée flexible et les accords de supervision industrielle dans un même système. Il renforce l'explication systématique des tensions institutionnelles et fournit un appui méthodologique à l'application de la théorie des droits de propriété pour analyser les problèmes de politique et identifier les directions d'optimisation. Troisièmement, l'analyse multi-cas de Shanghai révèle les frictions et contraintes réelles dans la mise en oeuvre de l'innovation institutionnelle. Elle vérifie l'applicabilité du cadre d'allocation des droits et intérêts et enrichit cette perspective d'une profondeur empirique.

Plusieurs limites demeurent. Premièrement, les cas sont concentrés à Shanghai. Les différences entre villes en matière d'environnement institutionnel, de base industrielle et de capacité de gouvernance peuvent affecter la généralisation des conclusions. En outre, du fait des conditions pratiques du terrain, l'étude manque certains types spatiaux, tels que les espaces de R-D dans les noyaux urbains. Les recherches futures devraient recourir à des comparaisons interurbaines et à plusieurs types spatiaux pour tester et étendre davantage le cadre analytique. Deuxièmement, l'article se concentre sur l'application de la perspective d'allocation des droits et intérêts, mais ne développe pas pleinement la voie de construction théorique de cette allocation elle-même. Certaines recommandations de politique peuvent donc rester directionnelles. Les travaux futurs pourront mobiliser le droit, l'économie et des disciplines connexes pour approfondir le système théorique de l'allocation des droits et intérêts. Enfin, les recommandations proposées ici sont principalement de principe et d'orientation. La conception institutionnelle détaillée, l'optimisation des processus de mise en oeuvre et l'évaluation des effets des politiques exigent des analyses complémentaires. La recherche quantitative et la simulation peuvent améliorer l'opérationnalité et la précision des recommandations. En tant que direction innovante du contrôle de l'usage des sols, l'allocation des droits et intérêts requiert encore une évolution coordonnée plus profonde dans tous les maillons du système de gestion de la planification.

Remerciements

Les auteurs remercient Zhang Hongbo et Xiong Jingyu, étudiants de master au Collège d'architecture et d'urbanisme de l'Université Tongji, pour leur soutien dans la réalisation du travail de terrain et l'organisation des données. Les auteurs remercient également les évaluateurs anonymes pour leurs suggestions précieuses.

Notes

[Note 1] Le concept de nouvelles forces productives de qualité remonte au discours important du secrétaire général Xi Jinping du 7 septembre 2023 lors d'un symposium consacré à la promotion de la revitalisation globale du Nord-Est de la Chine dans la nouvelle ère. Il a souligné que les nouvelles forces

productives de qualité sont guidées par l'innovation et générées par des percées technologiques révolutionnaires, une allocation innovante des facteurs de production et une transformation et montée en gamme industrielles profondes. Elles prennent comme contenu fondamental l'amélioration des travailleurs, des moyens de travail, des objets du travail et de leurs combinaisons optimisées, et comme marqueur central l'amélioration substantielle de la productivité totale des facteurs. L'innovation est leur trait distinctif, la qualité en est la clé et les forces productives avancées en sont l'essence. L'article « Développer les nouvelles forces productives de qualité est une exigence intrinsèque et un axe important pour promouvoir un développement de haute qualité » a ensuite été publié dans Qiushi, 2024(11), fournissant une explication publique systématique de cet argument.

[Note 2] Selon le Rapport sur le développement des PME en Chine du ministère de l'Industrie et des Technologies de l'information (2024) et l'ouvrage de Wu Xiaobo Vitalité des entreprises : observation décennale des PME chinoises (2024), la durée de vie moyenne des petites et moyennes entreprises chinoises n'est que d'environ 2,5 ans, et moins de la moitié survivent dix ans.

[Note 3] Les auteurs ont examiné systématiquement les politiques de contrôle de l'usage des sols à Pékin, Shanghai, Guangzhou, Hangzhou, Shenzhen et Suzhou. Depuis 2020, les services responsables de la planification et des ressources naturelles, de la gestion de la construction, de la gestion économique, de la sécurité incendie et de la protection de l'environnement ont publié de nombreuses politiques soutenant l'innovation technologique et le développement des nouvelles forces productives de qualité.

Références

- [1] Qiu Qiang, Yuan Dawei. Orientation de valeur et contrôle planificateur dans la conception des politiques relatives aux nouveaux terrains industriels. *Planners*, 2021, 37(22): 45-50.
- [2] Wang Xingping, Yang Qingli, Li Kailun. Analyse conceptuelle des nouveaux terrains industriels et mécanismes d'orientation planificatrice. *City Planning Review*, 2024, 48(3): 76-85.
- [3] Chen Hui, Chen Kai, Shen Yunlei. Pratique et réflexion sur la politique d'usage mixte des terrains pour les industries secondaire et tertiaire : le cas de Guangzhou. *China Land and Resources Economy*, 2023, 36(12): 42-49.
- [4] Zhou Min, Shen Minghao, Lin Kaixuan, et al. Innovation institutionnelle et réponse planificatrice pour les nouveaux terrains industriels orientés vers les nouvelles forces productives de qualité. *Planners*, 2025, 41(1): 16-25.
- [5] Ma Xianlei, Zhang Pei, Yu Xiao, et al. Mécanisme de formation de l'allocation dynamique des droits de propriété dans le renouvellement des terrains industriels existants : étude de cas fondée sur le modèle de l'immobilier industriel. *Journal of Natural Resources*, 2026, 41(2): 463-478.
- [6] Li Kai, Wang Kai. Dilemmes de renouvellement et exploration de la transformation des terrains industriels dans les nouvelles zones : le cas de la zone de développement économique et technologique de Pékin. *Urban Planning International*, 2022, 37(4): 74-82.
- [7] Wang Liming. *Recherches sur le droit des biens*. 4e éd. Pékin : China Renmin University Press, 2021.
- [8] Katz B., Wagner J. *The Rise of Innovation Districts: A New Geography of Innovation in America*. Washington, DC: Brookings Institution, 2014.
- [9] Florida R. *The Rise of the Creative Class: And How It's Transforming Work, Leisure, Community and Everyday Life*. New York: Basic Books, 2002.
- [10] Indergaard M. *Silicon Alley: The Rise and Fall of a New Media District*. New York and London: Routledge, 2004.

- [11] Tang Shuang, Zhang Jingxiang, He Heming, et al. Offre et gouvernance des terrains industriels orientées vers le développement de l'économie innovante : du point de vue des transformations des caractéristiques population-industrie-ville. *City Planning Review*, 2021, 45(6): 74-83.
- [12] Zhou Zihang, Zhang Jingxiang. « Essai-erreur » et « a priori » : dilemmes de l'offre foncière et réponses planificatrices à l'innovation. *Urban Planning Forum*, 2021(5): 110-117.
- [13] Fang Jingkun, Cao Chun. Exploration des modes de transformation des parcs industriels traditionnels dans le contexte des districts d'innovation. *Urban Planning Forum*, 2019(S1): 47-56.
- [14] Zhang Jingxiang, Tang Shuang, He Heming. Offre spatiale urbaine et innovation de la gouvernance orientées vers la demande d'innovation. *City Planning Review*, 2021, 45(1): 9-19.
- [15] Cheng Peng, Tu Qiyu. Stratégies de planification de l'espace territorial répondant à la logique du développement innovant. *Urban Planning Forum*, 2022(6): 72-79.
- [16] Sun Wenxiu, Wu Qianbo. Transformation et reconstruction de l'organisation spatiale urbaine fondée sur la connaissance dans la nouvelle révolution technologique. *Urban Development Studies*, 2019, 26(8): 62-70.
- [17] Lu Hongmin, Zhu Lifang, Yan Yan, et al. Recherche planificatrice sur les nouveaux terrains industriels du point de vue de la conception des politiques. *Urban Planning Forum*, 2020(5): 39-46.
- [18] Chen Danyang, Li Mengyue, Lv Feng. Causes théoriques, logique évolutive et voies de gouvernance des politiques foncières industrielles innovantes du point de vue du changement institutionnel. *South Architecture*, 2023(12): 32-39.
- [19] Zhao Xiaofeng, Wang Jin, Zhan Yunzhou, et al. Usage mixte des terrains industriels : expérience locale, orientation de valeur et conception des politiques. *Urban Planning Forum*, 2025(2): 89-96.
- [20] Wu Zhiqiang, Shen Qingji, Wang Yajuan, et al. Nouveau paradigme de planification : proposition conceptuelle, système méthodologique et trajectoire pratique. *Urban Planning Forum*, 2025(6): 11-17.
- [21] Wang Liming. Les droits spatiaux : un nouveau type de droit de propriété. *Law Science, Journal of Northwest Institute of Political Science and Law*, 2007(2): 117-128.
- [22] Wang Dongqi. Améliorer le système juridique chinois des droits spatiaux du point de vue du Code civil. *Theory Horizon*, 2020(10): 69-72.
- [23] Qian Zhonghao, Shi Wei, Huang Li, et al. Etablir la base institutionnelle des droits de propriété des terres agricoles pour le développement des nouvelles forces productives agricoles de qualité. *Issues in Agricultural Economy*, 2025(9): 22-37.
- [24] Liu Fang, Tan Rong, Wu Lingjing. Analyse théorique, pratique de Shenzhen et stratégies de développement pour améliorer la qualité et l'efficacité des terrains industriels. *Shanghai Land and Resources*, 2024, 45(3): 1-6.
- [25] Shen Mingrui, Yang Fan, Tang Shuang, et al. Logique interne et stratégies de régulation de l'offre foncière du point de vue du processus complet de projet. *Urban Planning Forum*, 2022(5): 51-58.
- [26] Sang Jin. Revue des coûts de transaction et de la gouvernance des droits de propriété dans la planification urbaine occidentale. *Urban Planning Forum*, 2011(1): 98-104.
- [27] Sang Jin. Caractéristiques des droits de développement foncier et dilemmes institutionnels de la planification urbaine pendant la période de transition en Chine. *Modern Urban Research*, 2013, 28(4): 38-43.
- [28] Kotkin J. *The New Geography*. New York: Random House, 2000.

Traduction assistée par l'IA