

Perspectives de l'institutionnalisme historique : L'institution et l'évolution de la rénovation urbaine de Shanghai

Jihuan Li

Résumé : Les villes chinoises sont en train de passer de l'expansion spatiale urbaine à la régénération des centres-villes. L'examen des pratiques passées de rénovation urbaine, l'identification des tensions et des défis existants et l'exploration de mécanismes durables pour la rénovation urbaine future sont des tâches urgentes d'une grande importance. Cet article passe en revue les théories de l'institutionnalisme historique, en particulier la théorie du changement institutionnel progressif, et utilise ce cadre conceptuel pour analyser l'évolution des institutions de rénovation urbaine de Shanghai entre 2002 et 2021. Il constate que le mécanisme de rénovation urbaine de Shanghai a connu une transition progressive par le biais d'une conversion et d'une stratification institutionnelles, et que les pratiques réelles s'écartent souvent des règles formelles. Les règles formelles et informelles coexistent, et l'introduction et la promotion de nouvelles règles se heurtent régulièrement à des obstacles. Le document affirme qu'au sein du système bureaucratique chinois, où les gouvernements locaux disposent d'un pouvoir discrétionnaire important, la mise en œuvre des politiques est l'étape clé des changements institutionnels réels. Il préconise donc l'application de la théorie du changement institutionnel progressif dans le processus d'élaboration des politiques. Avant d'introduire de nouvelles politiques, il est nécessaire d'étudier de manière approfondie le pouvoir discrétionnaire conféré aux parties prenantes, de déduire les réactions potentielles des parties prenantes et d'évaluer leur impact sur la mise en œuvre de la politique. Cette approche peut fondamentalement renforcer l'efficacité de l'introduction de nouvelles politiques et améliorer les mécanismes de rénovation urbaine.

Mots-clés : institutionnalisme historique ; théorie du changement institutionnel progressif ; rénovation urbaine ; Shanghai

À l'heure actuelle, le développement urbain de la Chine est passé du stade de l'expansion à celui du développement de haute qualité et de la transformation des stocks, et l'optimisation de la structure de l'utilisation des sols et l'amélioration de la qualité de l'environnement sont devenues les principaux objectifs du développement urbain. Dans les zones bâties des villes, la rénovation urbaine est la principale activité de construction spatiale pour atteindre ces objectifs. Cependant, la qualité inégale du développement et de l'exploitation, la difficulté d'équilibrer les intérêts de toutes les parties et la difficulté d'équilibrer les exigences des parties gouvernement-marché-société dans la coopération sont encore de sérieux problèmes dans la gouvernance de la rénovation urbaine en Chine ^[1-2]. Le ministère des ressources naturelles (MNR) a publié les lignes directrices sur la planification et les politiques foncières à l'appui de la rénovation urbaine, ce qui témoigne de la sobriété et de la détermination de l'échelon national à promouvoir les questions de rénovation urbaine. Certaines études ^[3-4] ont soutenu que face à ce défi, les gouvernements à tous les niveaux ont besoin de politiques avec des objectifs clairs et des niveaux de mise en œuvre garantis pour guider le développement urbain durable. Dans ce processus, la question de savoir comment fournir une garantie institutionnelle pour la gouvernance de la rénovation

urbaine est la principale difficulté ^[5]. S'appuyant sur des années d'attention et de réflexion continues sur la gouvernance de la rénovation urbaine, l'auteur estime que la promotion de l'innovation institutionnelle doit se concentrer sur la mise en œuvre des politiques et sur l'existence réelle de règles informelles. L'examen de l'évolution des systèmes de rénovation urbaine antérieurs et l'identification des problèmes et des difficultés rencontrés constitueront une référence précieuse pour la formulation des politiques ultérieures. Sur cette base, l'introduction d'un cadre de réflexion rigoureux pour guider la formulation des politiques améliorera également l'efficacité des politiques de rénovation urbaine ultérieures.

L'institutionnalisme historique, en particulier la théorie de l'évolution institutionnelle progressive, devrait être introduit dans le domaine de la recherche en planification et de la formulation des politiques. D'une part, cette école théorique possède un fort pouvoir explicatif des activités de gouvernance urbaine en Chine, ce qui peut aider les chercheurs et les praticiens à mieux comprendre les politiques passées et leur mise en œuvre ; d'autre part, ce cadre théorique a le potentiel de devenir un cadre de pensée pour guider la formulation des politiques, rendant le processus de formulation des politiques plus rigoureux et méticuleux, et améliorant l'efficacité des politiques.

Tout d'abord, ce document présente le cadre analytique de l'institutionnalisme historique et démontre son caractère inclusif. Deuxièmement, il résume les changements intervenus dans le système formel de rénovation urbaine des terrains appartenant à l'État à Shanghai entre 2002 et 2021. Troisièmement, en utilisant le cadre de la théorie de l'évolution institutionnelle progressive, l'article analyse la mise en œuvre des règles formelles de rénovation urbaine et le système réel qui a fini par émerger, résume les modèles de comportement des différentes parties prenantes et démontre les difficultés de mise en œuvre des politiques de rénovation urbaine. Enfin, l'article démontre la réflexion et les modèles de travail que la théorie de l'institutionnalisme historique peut fournir pour guider l'élaboration des politiques.

1 La théorie de l'institutionnalisme historique et son application à la planification

1.1 Aperçu de la théorie de l'institutionnalisme historique

L'institutionnalisme historique est l'une des trois écoles du nouvel institutionnalisme. Cette école théorique définit les institutions comme « les règles, les normes de comportement et les pratiques qui organisent et constituent les relations sociales » ^[6], et utilise le développement historique comme principale dimension pour analyser la manière dont le calendrier et la séquence des événements ont créé ou modifié les institutions formelles et informelles ^[6]. L'institutionnalisme historique soutient que les institutions qui survivent ne sont pas motivées par des moyens entièrement intentionnels et que des conséquences involontaires peuvent au contraire devenir des institutions à long terme ^[7]. La force de ce cadre analytique réside dans le fait qu'il n'utilise pas de méthodologies individualistes et d'hypothèses rationnelles ^[8-9] et qu'il prend en compte des éléments de la dimension sociale tels que les relations de pouvoir et les valeurs collectives ^[7,10]. L'institutionnalisme historique soutient que les participants tentent stratégiquement d'atteindre des objectifs complexes, variables et dépendant du contexte, et que certaines stratégies peuvent être préférées dans le contexte dans lequel elles se situent, bien que les perceptions de l'environnement par les participants soient souvent incomplètes ou inexactes

a posteriori ^[11]. La théorie de l'institutionnalisme historique se compose de trois concepts principaux : la dépendance à l'égard de la voie, la conjoncture critique et le changement institutionnel progressif. Les deux premiers apparaissent généralement ensemble pour former le modèle d'équilibre ponctué le plus courant dans la théorie institutionnaliste historique : la dépendance au sentier décrit le phénomène selon lequel il est de plus en plus difficile de changer les institutions établies avec le temps ^[12], et soutient que certaines institutions sont capables de rétroaction positive et d'auto-renforcement ^[13-14] ; la conjoncture critique est le moment où un changement significatif de l'environnement externe se produit et où l'institution établie perd sa légitimité et devient auto-renforçante ^[14]. Le point critique est le moment où un changement important se produit dans l'environnement externe, où le régime établi perd sa légitimité et où les actions des participants déclenchent un changement radical de régime ^[12,15-17]. Le modèle considère les nœuds critiques comme le point de départ d'une dépendance à long terme ^[18]. Le changement institutionnel progressif est un autre type de modèle théorique avec une perspective plus dynamique qui a été développé au cours des 10 à 20 dernières années.

1.2 Théorie de l'évolution institutionnelle progressive

La théorie de l'évolution institutionnelle progressive développe des modèles analytiques et incorpore des éléments de pouvoir pour comprendre le changement institutionnel. Les facteurs déterminants qui conduisent au changement institutionnel sont les contradictions endogènes au système et les changements dans les relations de pouvoir entre les participants, des éléments qui ont un impact sur l'allocation des ressources, qui à leur tour conduisent à un changement progressif dans le système lui-même ^[19]. Ainsi, le maintien du système n'est pas nécessairement la conséquence d'une rétroaction positive, mais peut également être le résultat d'une concurrence permanente entre les parties pour mobiliser différents types de ressources ^[20]. Les institutions sont constituées d'une combinaison de politiques nées à des moments différents, qui adoptent chacune une logique différente et ne sont pas nécessairement compatibles les unes avec les autres. Les contradictions créées par cette incompatibilité motivent les participants et leur donnent l'occasion d'agir, notamment en préconisant de nouvelles règles et en défendant les règles existantes, ce qui peut entraîner des changements progressifs dans le système et avoir des effets transformateurs à long terme ^[6,19].

La théorie de l'évolution institutionnelle progressive considère l'obéissance lors de l'application des règles comme un élément clé dans la détermination du modèle de changement institutionnel progressif. Les auteurs des règles et ceux qui les appliquent sont généralement des personnes différentes, les règles écrites sont forcément ambiguës et il est généralement impossible de s'assurer que la mise en œuvre est absolument conforme aux règles ^[19]. Il peut y avoir toute une série de différences dans l'interprétation, l'application et la mise en œuvre des règles, et les ambiguïtés des règles écrites permettent aux participants d'utiliser les règles, voire de les interpréter de manière erronée, en fonction de leurs propres préférences. En d'autres termes, l'espace de désobéissance peut être considéré comme renforçant le pouvoir de ceux qui appliquent les règles, et l'espace de désobéissance peut donner lieu à un changement institutionnel progressif.

La théorie de l'évolution institutionnelle progressive divise les participants en deux catégories :

les défenseurs et les contestataires des règles établies. Basée sur le concept d'obéissance, la théorie identifie deux variables clés qui déterminent le modèle d'évolution institutionnelle ^[19-20] :

1) Variables contextuelles. Le régime contextuel de haut niveau permet aux défenseurs des règles établies de résister aux changements de ces règles (à la fois dans les règles elles-mêmes et dans leur mise en œuvre). (ii) Variables institutionnelles. Le niveau de discrétion dans l'application accordé aux participants par la règle cible elle-même à l'étude. La première décrit les caractéristiques de l'environnement politique global, tandis que la seconde exprime les caractéristiques de l'institution elle-même en tant qu'objet cible, différentes caractéristiques impliquant différentes répartitions du pouvoir. Différentes combinaisons des valeurs des deux variables conduisent à quatre modes différents de gradualisme institutionnel (tableau 1). Ces quatre modes de gradualisme institutionnel sont : (i) la substitution, où les règles établies sont abolies et de nouvelles règles sont introduites ; (ii) la cascade, où de nouvelles règles sont introduites et fonctionnent en parallèle avec les règles établies ; (iii) la dérive, où le rôle des règles établies change en réponse aux changements dans l'environnement exogène ; et (iv) la commutation, où les règles et leurs rôles sont stratégiquement modifiés par des changements dans la mise en œuvre des règles établies. Voir le tableau 2.

Tableau 1 Modèles de changement institutionnel progressif formés par différentes variables contextuelles et institutionnelles

整体政治环境的特征	目标制度的特征	
	自由裁量水平低	自由裁量水平高
既有规则捍卫者拥有强否决力	层叠	漂移
既有规则捍卫者拥有弱否决力	替代	转换

Source : tracé des auteurs basé sur Mahoney et al ^[19].

Tableau 2 Caractéristiques des quatre modèles de changement institutionnel progressif

	替代 (displacement)	层叠 (layering)	漂移 (drift)	转换 (conversion)
既有规则是否被废除	是	否	否	否
既有规则是否被忽略	-	否	是	否
既有规则的作用是否产生变化	-	否	是	是
新规则是否被引入	是	是	否	否

Source : Cartographie des auteurs basée sur Mahoney et al ^[19].

Les deux variables clés susmentionnées déterminent le mécanisme du modèle de cascade institutionnelle comme suit : lorsque le système cible ne prévoit pas de marge de manœuvre et que les défenseurs des règles existantes ne peuvent pas opposer leur veto à l'abrogation des règles, le changement institutionnel peut être réalisé par l'introduction de nouvelles règles et

l'abrogation des anciennes, c'est-à-dire la substitution institutionnelle ; lorsque les défenseurs des règles existantes disposent d'une grande capacité de veto pour maintenir les règles existantes et leur application inchangée, le changement du système doit être achevé par l'introduction de nouvelles règles, et lorsque le système cible ne prévoit pas de marge de manœuvre, le changement du système doit être achevé par l'introduction de nouvelles règles. Lorsque les défenseurs des règles établies disposent d'un pouvoir de veto élevé pour maintenir les règles établies et leur application inchangée, le changement du système doit être achevé par l'introduction de nouvelles règles, et que le système cible ne prévoit pas d'espace discrétionnaire, il y aura une situation dans laquelle les règles nouvellement introduites et les règles établies seront appliquées en même temps, et le mode de changement est la cascade institutionnelle ; lorsque les défenseurs des règles établies ont la capacité de maintenir les règles et ne réagissent pas efficacement aux changements externes qui se produisent, certains des participants qui disposent d'un niveau élevé de pouvoir discrétionnaire peuvent être affectés par les influences externes pour modifier l'application des règles et donc modifier l'effet réel des règles établies. Lorsque l'environnement général ne donne pas aux défenseurs des règles établies la possibilité d'opposer leur veto à l'application des règles établies, et que le pouvoir discrétionnaire élevé permet aux contestataires des règles établies de modifier intentionnellement leur comportement dans le processus d'application, le rôle des règles établies change, et ce mode de changement est connu sous le nom de « changement institutionnel ».

1.3 Application de l'institutionnalisme historique dans le domaine de la recherche en planification

Certains chercheurs ont écrit sur la théorie de l'institutionnalisme historique, préconisant l'introduction du cadre théorique dans la recherche en planification ^[9,21] et appliquant la théorie aux analyses de l'évolution des systèmes fonciers pour la planification au Japon, en Chine et dans les pays d'Afrique subsaharienne ^[22-24]. Certains chercheurs ^[25-27] ont également tenté d'appliquer la théorie à l'étude de l'historiographie de la planification en Chine.

Toutefois, ces études ont principalement appliqué le modèle du nœud critique et de la dépendance au sentier, et peu le modèle du changement institutionnel progressif ^[28]. Certains chercheurs ^[29] ont fait valoir que le modèle de l'équilibre interrompu adopte l'hypothèse institutionnelle forte selon laquelle les règles s'écartent rarement de leur mise en œuvre, et qu'il est donc difficile de généraliser avec précision les caractéristiques du changement institutionnel dans un État où les règles ne peuvent pas être appliquées de manière stricte. Certains chercheurs ^[30] prennent l'exemple du système chinois de droits de propriété foncière pour illustrer le fait que le changement institutionnel est un processus plein de contradictions ininterrompues dans lequel les états d'équilibre n'existent pas. De l'avis de l'auteur, le modèle a un fort pouvoir explicatif pour le changement des institutions dans le domaine de la planification foncière en Chine. Les principaux changements institutionnels survenus après la réforme et l'ouverture ont généralement consisté en un processus de décentralisation ^[31-32]. Le système descendant de supervision, de nomination et de licenciement du personnel à tous les niveaux a garanti l'uniformité politique, mais le gouvernement de base s'est vu accorder une plus grande marge de manœuvre pour prendre des décisions autonomes dans certains domaines ^[33]. Le modèle de changement institutionnel progressif s'intéresse précisément à l'espace de non-conformité dans

la mise en œuvre des règles formelles et aux institutions réelles qui peuvent naître de ce processus.

2 L'évolution de la politique formelle de rénovation urbaine de Shanghai

Cette étude adopte une approche qualitative pour mener une étude de cas sur l'évolution du système de rénovation urbaine de Shanghai sur des terrains appartenant à l'État au cours de la période 2002-2021. Les méthodes de collecte de données comprennent des entretiens, la collecte de documents politiques et des recherches sur les projets de rénovation. Cette étude adopte la traçabilité des processus pour analyser les textes politiques et les données des projets afin de définir la séquence des événements importants dans l'évolution du système de rénovation urbaine. Elle procède ensuite à des validations multiples par le biais d'entretiens et d'analyses de textes afin d'établir la relation de cause à effet entre les événements importants et d'explorer les déterminants de l'évolution du système ^[34-35]. L'auteur a recueilli un total de 24 lois et règlements nationaux et locaux, et a mené des recherches approfondies sur quatre projets de rénovation industrielle, commerciale et résidentielle promus par différents canaux, notamment Interconnection Treasure Land, Shang Sheng Xinsho, Taopu Zhichuang City et China Merchants' Bund Seal.1 Quarante-huit entretiens ont été menés entre 2021 et 2023, et les personnes interrogées comprenaient des fonctionnaires nationaux, municipaux et de district, des universitaires, des planificateurs d'unités de planification et de conception, ainsi que des propriétaires et des promoteurs immobiliers. ainsi que des propriétaires et des promoteurs. Pour des raisons d'espace, il n'est pas possible de présenter ici l'intégralité de ces données empiriques de première main, mais elles constituent la base des analyses du système de régénération urbaine de Shanghai et de sa mise en œuvre dans la présente section et la suivante.

2.1 Modèle légal de rénovation urbaine : reprise et redéveloppement

En 2002, le ministère de la terre et des ressources (MLR) a publié les dispositions relatives à l'appel d'offres, à la vente aux enchères et à l'inscription sur la liste des droits d'utilisation des terrains appartenant à l'État (décret MLR n° 11), qui stipulent que « tous les types d'utilisation opérationnelle des terrains, tels que l'utilisation commerciale, touristique, récréative et résidentielle, doivent être proposés par voie d'appel d'offres, de vente aux enchères ou d'inscription sur la liste ». Auparavant, les canaux de transfert par accord autorisés par la loi entraînaient le réaménagement d'un grand nombre de terrains appartenant à l'État en changeant leur utilisation à un prix trop bas, et le document a été introduit pour résoudre les problèmes de corruption et de perte d'actifs appartenant à l'État causés par le transfert par accord ^[36].

Le fait que les terrains opérationnels doivent être concédés aux enchères signifie que la rénovation urbaine ne peut plus être achevée par un accord sur le paiement de primes. Le document établit la seule voie légale pour le renouvellement urbain des terrains opérationnels au niveau national, c'est-à-dire que le gouvernement local achève le stockage des terrains appartenant à l'État, puis met les terrains sur le marché par la voie légale de l'appel d'offres et de la vente aux enchères, de sorte que le réaménagement puisse être achevé par l'entité du marché. L'établissement de cette règle formelle établit le monopole du gouvernement local en tant que principal fournisseur de régénération urbaine et unique fournisseur de terrains au niveau légal et réglementaire ^[37]. En outre, au niveau économique, cette règle formelle vise à garantir que la

valeur ajoutée au terrain est capturée par le gouvernement local en tant que principal propriétaire de terrains appartenant à l'État. À Shanghai, le stockage et l'octroi de terres sont effectués par le gouvernement au niveau du district, et l'on peut affirmer que le gouvernement du district, en tant que sujet du contrat d'octroi du droit d'utilisation des terres domaniales avec les détenteurs de droits d'utilisation des terres, est le propriétaire de facto des terres domaniales à Shanghai.

2.2 « Mise à jour informelle » formelle : la politique des « trois fois rien ».

Les avis du Bureau général du Conseil d'État sur la mise en œuvre de certaines politiques et mesures visant à accélérer le développement de l'industrie des services (Guo Ban Fa [2008] n° 11), publiés en mars 2008, ont signalé l'établissement de nouvelles règles positives. Afin de promouvoir la transformation et le développement économiques, le document autorise les détenteurs de droits d'utilisation de terrains appartenant à l'État à utiliser le stock de propriétés dans les catégories de l'industrie, de l'entreposage et du commerce traditionnel pour mettre en place des industries de services modernes, et l'utilisation des terrains officiellement enregistrée peut rester inchangée pour le moment. Le gouvernement municipal de Shanghai a donné suite à la demande du gouvernement central en publiant plusieurs avis sur la promotion de l'économie et de l'utilisation intensive des terrains industriels pour accélérer le développement des industries de services modernes (Hufufuu Banfa [2008] n° 37), qui exigent que ces projets soient reconnus par le secteur industriel avant d'être mis en œuvre. La politique de Shanghai concernant ces projets repose sur trois principes : pas de changement de propriétaire des locaux, pas de changement dans la structure du bâtiment et pas de changement dans la nature de l'utilisation du terrain.

Les règles formelles de la régénération urbaine de Shanghai sont une combinaison de deux voies légales de régénération, à savoir le stockage et la revente et la politique des « trois principes ». Dans la régénération légale « Three No Changes », il n'y a pas de changement dans l'utilisation enregistrée du terrain, et l'utilisation réelle est différente de l'utilisation légale, ce qui peut être considéré comme une sorte de « régénération informelle ». Toutefois, ce type de régénération informelle est autorisé par les règles formelles, et le propriétaire du droit d'utilisation du sol n'a pas besoin de payer le coût du sol pour les avantages apportés par le changement d'utilisation réel. Il convient de noter que les documents politiques susmentionnés sont tous des documents normatifs et que, conformément à la loi législative de la République populaire de Chine, la période de validité de ces documents n'excède généralement pas cinq ans, sauf indication contraire.

2.3 Exploration vers une ère de renouvellement : le renouvellement formel mené par les titulaires de droits

En 2014, le gouvernement municipal de Shanghai a établi le principe de développement urbain de la croissance négative des terrains à bâtir, et le développement urbain de Shanghai est officiellement passé de l'ère de l'expansion à l'ère de l'optimisation des stocks ^[3], une initiative qui a reçu une grande reconnaissance et un soutien de la part des ministères et commissions centraux. Afin de mettre en œuvre l'intention politique et d'encourager le renouvellement des stocks, les départements de la planification et des terrains de Shanghai ont successivement

publié les « Mesures de mise en œuvre de la municipalité de Shanghai sur la revitalisation du stock de terrains industriels (essai) » (Hufuban [2014] n° 25), les « Mesures de mise en œuvre de la rénovation urbaine de la municipalité de Shanghai » (Hufufa [2015] n° 20), et les « Règles de mise en œuvre de la planification de la rénovation urbaine et des terrains de la municipalité de Shanghai (essai) » (HufuLuQiZiDeng [2015] No. 620) et d'autres documents, qui fournissent de nouvelles voies pour le renouvellement des terrains industriels et des terrains de bureaux commerciaux. L'introduction de cette série de politiques est également soutenue par des politiques correspondantes au niveau national, dont les détails peuvent être trouvés dans les dispositions sur l'économie et l'utilisation intensive des terres (décret n° 61 du ministère de la terre et des ressources de la République populaire de Chine). La nouvelle politique permet aux détenteurs de droits d'utilisation de terrains industriels (classe M) et de terrains d'installations publiques (classe C) d'adopter la méthode de reconstitution des stocks de primes foncières et de développer eux-mêmes les terrains à des fins commerciales non résidentielles conformément à l'utilisation prévue. En vertu de l'article 25 de 2014, le renouvellement du stock sporadique de terrains industriels, à développer conformément à la capacité prévue, est tenu de fournir au gouvernement au moins 10 % du terrain de construction ou 15 % des droits de propriété d'exploitation pour un usage d'utilité publique sans compensation. L'article 620 de 2015, d'autre part, stipule que l'augmentation requise de la surface de plancher des bureaux commerciaux est calculée en fonction des multiples prescrits de la surface des différents types d'éléments publics fournis, c'est-à-dire en apportant des éléments publics en échange d'une... augmentation de la zone opérationnelle. En outre, afin de garantir la qualité du développement, la nouvelle politique impose des exigences élevées en matière de gestion de l'ensemble du cycle de vie des projets de construction, y compris un pourcentage élevé d'autocontrôle, et ces exigences doivent être incluses dans la re-signature du contrat de transfert de terrain.

Le modèle de prime d'inventaire permet de modifier la nature de l'utilisation des terres et de conclure un nouveau contrat de concession foncière. Il s'agit d'un mode de renouvellement entièrement formalisé qui n'exige pas que le gouvernement du district prenne possession des terres et les mette ensuite aux enchères publiques. Les personnes interrogées ont déclaré que la logique du gouvernement de la ville dans l'ouverture de ce nouveau canal réside dans les incitations financières pour les détenteurs de droits d'utilisation des terres à initier la régénération en ajustant le mécanisme de distribution des bénéfices. Dans le modèle de régénération par stockage et remise en vente, la négociation sur le stockage est une difficulté majeure, car les détenteurs initiaux des droits d'utilisation des terres et le gouvernement du district sont en concurrence pour l'augmentation de la valeur des terres due au changement d'utilisation, et il est difficile de parvenir à un accord. Le nouveau canal de régénération doit permettre au détenteur des droits d'utilisation de développer le site par ses propres moyens et de profiter de la plus-value foncière. En outre, au lieu d'entrer en concurrence sur le marché libre, la prime de reconstitution des stocks peut être vendue directement par le biais d'une évaluation effectuée par des organisations tierces, ce qui permet d'éviter la prime due à la concurrence et de réduire les coûts.

3 Mise en œuvre de la politique et évolution institutionnelle réelle : une perspective théorique de changement institutionnel progressif

3.1 2002-2014 : conversion institutionnelle (conversion)

3.1.1 Les participants et leurs rôles

La politique de 2002 a établi les règles formelles de la régénération urbaine au niveau national (c'est-à-dire le stockage et la revente), qui étaient les règles établies au début de la phase. Le gouvernement central a établi les règles établies ; le gouvernement municipal a publié les réglementations locales correspondantes, selon les besoins, jouant ainsi le rôle de responsable de l'établissement des règles au niveau local et de défenseur des règles établies au niveau national. En revanche, les contestataires des règles établies sont certains détenteurs de droits d'utilisation des terres et le gouvernement du district. Les détenteurs de droits d'utilisation des sols, en tant qu'acteurs du marché, ont pour principal objectif de maximiser leurs intérêts, tandis que les gouvernements de district, en tant qu'exécutants des règles de rénovation urbaine, ont des objectifs plus complexes, notamment la mise en œuvre de politiques de plus haut niveau, la promotion du développement économique local, l'augmentation des recettes fiscales et des emplois, et la fourniture d'équipements de service public.

3.1.2 Caractéristiques de l'environnement politique et caractéristiques du régime cible

Sur la base du cadre analytique du changement institutionnel progressif présenté dans la section 1.2, ce document porte un jugement sur deux facteurs qui déterminent le changement institutionnel. D'une part, le système de rénovation urbaine lui-même donne aux gouvernements de district de Shanghai une grande marge de manœuvre, y compris un pouvoir de décision concernant la reprise et le transfert des terres, ainsi que l'exécution des contrats de transfert de terres. D'autre part, les personnes interrogées ont généralement indiqué que le gouvernement municipal, en tant qu'auteur et défenseur des règles établies, ne manifestait pas une intention claire de réglementer et ne disposait pas d'outils réglementaires solides pour interdire le développement informel en raison de facteurs tels que le développement économique, et que l'implication du gouvernement central dans la réglementation de ce type d'affaires locales était également limitée. Ainsi, les défenseurs des règles établies au cours de cette phase n'ont pas une grande capacité à s'opposer au changement institutionnel. Pour ces valeurs des deux variables clés (haut niveau de discrétion et faible capacité des défenseurs des règles établies à s'opposer au changement), le modèle correspondant de gradualisme institutionnel est précisément le 'changement' institutionnel.

3.1.3 Comportement des participants et conséquences

Certains chercheurs ^[36] ont constaté que même avant l'introduction de la politique des « trois fois rien » en 2008, certains détenteurs de droits d'utilisation de terrains industriels à Shanghai changeaient l'usage de leurs bâtiments sans modifier formellement la nature de l'utilisation du terrain et en tiraient des bénéfices, une situation également confirmée par l'auteur dans ses recherches. Le personnel du gouvernement de Shanghai et des districts a déclaré lors des entretiens que les gouvernements de district ne réglementaient pas strictement ce type de développement informel ou même illégal, précisément parce que les gouvernements de district peuvent également en tirer profit, notamment en promouvant la transformation industrielle, en augmentant les recettes fiscales et en fournissant des emplois. En utilisant leurs propres pouvoirs discrétionnaires et la faiblesse réglementaire des niveaux supérieurs de gouvernement, les gouvernements de district, en complicité avec certains acteurs du marché, ont délibérément «

transformé » le système formel de rénovation urbaine de sorte que la rénovation informelle est devenue une forme admissible de réglementation informelle pour beaucoup.

Dans le même temps, le gouvernement central et les autorités municipales, en tant que défenseurs des règles établies, ont introduit la politique des « trois fois rien » pour promouvoir la transformation industrielle et le développement économique, ce qui peut être considéré comme un compromis et une mesure palliative. Cette politique intègre les règles informelles dans le cadre des règles formelles et fournit une base réglementaire pour le renouvellement informel. La politique des « trois fois rien » était censée expirer au bout de cinq ans. Cependant, au cours de la recherche, l'auteur a constaté que certains détenteurs de droits d'utilisation des terres continuaient à renouveler leurs droits après l'expiration de la politique et recevaient le soutien du gouvernement du district. De plus, selon les personnes interrogées, dans le processus de développement du projet « Three No Changes », les modifications de la propriété, de la structure des logements et de la surface au sol sont également des phénomènes courants, mais ces percées dans les exigences de la politique de développement du comportement ont également reçu l'approbation tacite du gouvernement du district, ce qui indique que dans la situation juridique de la rénovation urbaine à double canal, le gouvernement du district et les acteurs du marché continuent d'utiliser à dessein leurs droits d'utilisation des terres pour renouveler les terrains et obtenir le soutien du gouvernement du district. Cela montre que dans la situation juridique de la double voie de rénovation urbaine, le gouvernement du district et les acteurs du marché continuent d'utiliser leur pouvoir discrétionnaire pour apporter des changements délibérés au système par le biais de la « conversion » du système, et le système de rénovation urbaine actuel n'est toujours pas conforme aux règles formelles.

3.2 2014-2021 : la mise en place du système

3.2.1 Les acteurs et leurs rôles

En 2014, le gouvernement municipal de Shanghai a ouvert un canal de renouvellement formel dirigé par les détenteurs de droits d'utilisation des terres et a introduit de nouvelles règles dans l'intention de changer le système de renouvellement urbain de l'époque. Au début de cette phase, le système était caractérisé par la coexistence de règles formelles et informelles. Dans cette phase, le gouvernement municipal est devenu un challenger des règles établies, avec l'intention d'introduire de nouvelles règles pour promouvoir la rénovation urbaine basée sur la loi, revitaliser le stock de terres et créer une nouvelle situation dans le système local de rénovation urbaine. D'autre part, certains détenteurs de droits d'utilisation des terres sont devenus des partisans des règles informelles établies et ont essayé de continuer à obtenir des avantages par le biais de la rénovation informelle. Ainsi, contrairement à la phase précédente, cette phase a vu une inversion des rôles entre les défenseurs et les contestataires des règles établies. Il convient toutefois de noter que le rôle et les objectifs sous-jacents du gouvernement de district dans cette phase sont plus complexes. D'une part, le gouvernement de district doit encore prendre en compte des questions telles que l'augmentation des recettes fiscales, la promotion de la motivation des acteurs du marché et la création d'un environnement commercial favorable, et mettra en œuvre une gestion plus souple des comportements de développement de certains détenteurs de droits d'utilisation des sols ; d'autre part, les districts doivent également suivre l'orientation du gouvernement de niveau supérieur sur la gouvernance juridique des

comportements de développement urbain, et promouvoir activement la mise en œuvre des nouvelles politiques.

3.2.2 Caractéristiques de l'environnement politique et du système cible

Dans cette nouvelle phase d'évolution des rôles des acteurs, la répartition du pouvoir entre les contestataires et les défenseurs des règles établies change, et le modèle de changement institutionnel change également en conséquence. Sur la base du cadre analytique du changement institutionnel progressif présenté à la section 1.2, ce document présente une nouvelle série de jugements sur deux facteurs déterminant le changement institutionnel. En ce qui concerne le pouvoir discrétionnaire, d'une part, les personnes interrogées au niveau du gouvernement du district ont indiqué que le gouvernement municipal ayant fait preuve d'une détermination plus claire à promouvoir la transformation du mode de développement urbain dans cette zone, le gouvernement du district, en tant qu'organisation subordonnée, doit renforcer la mise en œuvre des orientations politiques du gouvernement municipal dans le processus de gestion de projet, et donc la marge de pouvoir discrétionnaire dans les décisions de gestion du développement a été comprimée ; d'autre part, comme la nouvelle politique met en avant des exigences plus spécifiques sur la régénération urbaine et sa mise en œuvre, le pouvoir discrétionnaire du gouvernement du district a été réduit. D'autre part, comme la nouvelle politique impose des exigences plus spécifiques sur la rénovation urbaine et sa réglementation, y compris l'incorporation d'éléments tels que le ratio d'auto-détention et la contribution au bien-être public dans le contrat de concession foncière, la marge de manœuvre discrétionnaire du gouvernement de district pour modifier délibérément les règles formelles au cours du processus de gestion du projet s'est également rétrécie. En ce qui concerne la capacité des défenseurs des règles établies à opposer leur veto aux changements, les acteurs du marché et les gouvernements de district, en tant que défenseurs des règles informelles établies, ont toujours la capacité de maintenir les systèmes informels de régénération urbaine en place, en particulier lorsque le développement informel est un fait accompli. À ces valeurs des deux variables clés (faible niveau de discrétion et forte capacité des défenseurs des règles établies à opposer leur veto au changement), le modèle correspondant de gradualisme institutionnel devient une cascade institutionnelle.

3.2.3 Comportement des acteurs et conséquences

Les personnes interrogées ont généralement indiqué que la série de politiques incitatives adoptées à partir de 2014 n'a pas eu un effet très important et que les acteurs du marché ont réagi plutôt tièdement au canal de renouvellement de la prime de stock. En particulier, la politique relative aux terrains de bureaux commerciaux n'est pas en mesure d'attirer les détenteurs de droits d'utilisation du sol sur le plan financier en raison des exigences élevées en matière d'acquisition de mises à niveau de la capacité. Les personnes interrogées pensent que, pour des raisons de stabilisation de l'ordre du marché foncier et de garantie que les ventes de terrains se font par des voies concurrentielles ouvertes et transparentes, les gouvernements municipaux sont plus prudents dans la formulation de politiques qui exigent que les détenteurs initiaux de droits d'utilisation des terrains fassent l'objet d'un paiement de prime pour le stock, alors qu'une grande partie des terrains à régénérer sont entre les mains d'entreprises industrielles, qui n'ont pas nécessairement la capacité financière et l'expérience en matière de

développement foncier pour les aider à effectuer le paiement de la prime et le renouvellement de l'inventaire. En ce qui concerne la rénovation urbaine, il existe un décalage entre le groupe cible de la politique et les qualifications des acteurs du marché requises par la politique. En conséquence, le nombre de projets réalisés par le biais de nouveaux canaux a été faible et n'a pas répondu aux attentes des décideurs politiques. Au cours de cette période, la filière informelle de régénération « Three No Changes » existait toujours, et certains acteurs du marché ont continué à régénérer par ce biais après 2014, et les comportements de développement qui ne respectaient pas les exigences de la politique n'ont pas complètement cessé. Si l'on prend l'exemple du projet de transformation des terrains industriels de l'Interconnexion Baoji, la transformation de son quartier est a été lancée en 2015 sous la forme d'une transformation « trois fois sans changement », et au cours du processus de transformation, la structure des maisons a également subi un changement important, alors que le gouvernement du district de Yangpu n'a pas mis fin au programme de rénovation. Dans ce cas, la régénération formelle, qui nécessitait le paiement de primes foncières, est devenue encore moins rentable.

Cependant, l'introduction des nouvelles règles n'a pas échoué et certains sites industriels et commerciaux ont achevé leur régénération grâce au paiement d'une prime pour le stock. Selon certaines personnes interrogées, une part importante de ces projets de régénération a été motivée par des interventions obligatoires du haut vers le bas, de sorte que la plupart de la régénération a été effectuée par des entreprises d'État qui avaient une forte capacité financière et pouvaient faire l'objet d'interventions administratives. Le gouvernement du district s'est également vu accorder une certaine marge de manœuvre en raison des changements d'orientation de la gouvernance urbaine et d'une supervision accrue, et a activement encouragé la mise en œuvre de la politique de prime de réaffectation des stocks dans un certain nombre de projets, et les règles introduites par la nouvelle politique et sa mise en œuvre n'ont pas été délibérément modifiées. Les trois projets de régénération de terrains industriels et commerciaux étudiés dans ce document sont directement liés à la voie de régénération de la prime, et le processus de promotion des projets montre le rôle décisif du gouvernement municipal en tant qu'initiateur des nouvelles règles, et du gouvernement du district en tant qu'exécutant des nouvelles règles où l'espace de discrétion a été comprimé. Si l'on prend l'exemple de la ville de Taopu Zhichuang, qui a fait l'objet d'une rénovation globale du haut vers le bas, le groupe Lingang, une entreprise publique municipale, a entrepris la tâche confiée par le gouvernement municipal, en tant que l'un des principaux détenteurs de droits d'utilisation du sol dans la région, et a coopéré stratégiquement avec le gouvernement du district de Putuo pour achever le réaménagement des quatre parcelles de terrain préemptées de la ville de Taopu Zhichuang en combinant des primes de réattribution de stock et des ventes aux enchères publiques, dans le contexte d'une charge financière importante. Quant aux deux projets lancés par les détenteurs de droits d'utilisation du sol, le processus de promotion d'Interconnexion Treasure Land et de Shangsheng Xinxinshou, ils ont tous deux montré que le pouvoir discrétionnaire du gouvernement du district et de certains détenteurs de droits était comprimé à ce stade. Au début de ces deux projets, le groupe Baosteel et l'Institut de recherche sur les produits biologiques de Shanghai (SBPRI), en tant que propriétaires fonciers, prévoyaient d'achever la régénération par trois voies inchangées. Les gouvernements des districts de Yangpu et de Changning ont d'abord adopté une attitude tacitement favorable. Toutefois, comme le gouvernement municipal

continuait à prôner la revitalisation des stocks et le renouvellement conformément à la loi, les deux gouvernements de district ont progressivement entamé des négociations avec les détenteurs de droits d'utilisation des terres dans le cadre de la gestion du projet et ont poussé les deux projets à achever leur renouvellement formel par la voie de la prime de réattribution des stocks. Globalement, à ce stade, le système de régénération urbaine de Shanghai a montré la coexistence du modèle de stockage et de redéveloppement existant et du modèle « trois fois rien », qui ont été conservés, et du modèle de prime de stock, qui a été progressivement introduit et promu du haut vers le bas, et l'évolution du système s'est faite par le biais du modèle « en cascade ». L'évolution du système s'est faite selon le modèle de la « cascade ».

4 Conclusions et implications politiques : une approche de la formulation des politiques guidée par la théorie de l'évolution institutionnelle progressive

L'analyse de la section précédente révèle que la mise en œuvre des politiques est le point central auquel il faut prêter attention lors de l'analyse des questions de gouvernance urbaine en Chine. Dans le gouvernement chinois à plusieurs niveaux, bien que le gouvernement central exerce un contrôle descendant fort, tous les niveaux de gouvernement se voient attribuer certains pouvoirs et responsabilités autonomes à assumer. Selon la théorie de l'institutionnalisme historique, cet arrangement institutionnel global laisse plus de place à la « désobéissance ». De nombreuses institutions de niveau intermédiaire, y compris la régénération urbaine, font l'objet de changements progressifs et localisés de la part de ceux qui contestent les règles établies en raison d'intérêts contradictoires. Dans ce document, nous avons observé deux modes de changement progressif, la commutation et la cascade, qui fonctionnent en réalité comme un mélange de règles formelles et informelles. Et ce changement progressif n'est pas nécessairement uniquement ascendant. De nombreuses innovations institutionnelles descendantes ne peuvent modifier que progressivement les règles établies parce que le système est très stable et ne peut être facilement ébranlé. Dans le domaine de la régénération urbaine, les conséquences de cette situation sont notamment la mauvaise qualité du développement et l'inefficacité de la capture de la valeur ajoutée foncière résultant des activités informelles de régénération, et les nouvelles politiques qui tentent de résoudre ces problèmes sont limitées dans leur efficacité et ne peuvent être introduites que partiellement et progressivement. Shanghai a continué à introduire de nouvelles politiques de régénération urbaine après 2021, mais la mise en œuvre reste l'aspect le plus critique pour savoir si ces politiques peuvent effectivement résoudre les problèmes mentionnés ci-dessus.

Cette situation n'est pas immuable et il est encore possible d'optimiser les politiques. La théorie de l'évolution institutionnelle progressive est un cadre utile pour l'orientation. Elle répartit les participants en deux rôles, les défenseurs et les contestataires des règles établies, et analyse le pouvoir qui leur est conféré. Deux variables clés qui déterminent le modèle de changement institutionnel sont les points d'entrée de l'analyse du pouvoir des participants : le pouvoir que leur confère l'environnement politique général, qui détermine la probabilité qu'ils empêchent le changement institutionnel de se produire ; et le pouvoir que leur confère le système existant lui-même, qui détermine leur capacité à exercer un pouvoir discrétionnaire dans l'application des règles en fonction de leurs propres préférences. En reconnaissant ces deux points et en identifiant les revendications des participants, il est possible d'analyser les modèles de

changement institutionnel. Cette approche peut être utilisée non seulement pour théoriser l'évolution institutionnelle passée, mais aussi pour extrapoler et évaluer l'orientation future possible du changement institutionnel.

Par conséquent, la théorie de l'évolution progressive des institutions offre les deux points d'orientation et d'inspiration suivants pour l'élaboration des politiques. Premièrement, l'élaboration des politiques doit se concentrer sur la recherche, qui doit clarifier les points suivants : (1) les parties concernées et leurs préférences en matière d'intérêts ; (2) le pouvoir dont dispose chaque partie pour intervenir ou résister aux changements politiques dans l'environnement institutionnel global ; et (3) le pouvoir discrétionnaire que chaque partie s'est vu conférer par les politiques existantes et nouvelles. Deuxièmement, sur la base d'une recherche suffisante, une évaluation préalable à la mise en œuvre de la politique devrait être effectuée pour analyser comment chaque partie est susceptible de se comporter dans la mise en œuvre de la nouvelle politique sur la base de ses préférences d'intérêt et de son pouvoir autonome, et pour en déduire les conséquences possibles. Ce n'est qu'en procédant de la sorte que nous pourrions comprendre les obstacles susceptibles d'être rencontrés avant la mise en œuvre d'une nouvelle politique, et ajuster la politique pour éviter ou supprimer les obstacles, de manière à éviter l'échec de l'introduction de nouvelles règles ou le changement progressif par d'autres participants au point que les objectifs de la politique ne puissent pas être atteints.

À l'heure actuelle, les villes chinoises entrent dans l'ère du renouvellement des stocks et la gouvernance urbaine doit faire face à une situation de plus en plus complexe, avec des relations de pouvoir et des intérêts complexes. Dans ces conditions, l'auteur appelle les décideurs politiques à adopter une approche plus rigoureuse et scientifique de l'élaboration des politiques, à approfondir le champ de la pratique et à mener des recherches et des évaluations suffisantes afin d'introduire des politiques réellement efficaces et reproductibles dans un environnement de plus en plus complexe, et de résoudre ainsi les problèmes auxquels est confronté le développement urbain.

Remarques

① Comme l'évolution institutionnelle progressive au cours de la période étudiée concerne principalement des projets de régénération industrielle et commerciale, le China Merchants Bund Seal, un projet de régénération résidentielle, est exclu des analyses présentées dans les paragraphes suivants.

Références

- [1] YIN Wei Na, GU Ying, SHI Lu. Les chemins de la rénovation urbaine des villes centrales dans le delta du Yangtsé : observations pratiques basées sur Shanghai, Hangzhou, Nanjing et Hefei [J]. Urban Planning Journal, 2023 (3): 85-91.
- [2] LIANG Chen, ZHUO Jian. Questions, difficultés et politiques de la rénovation urbaine à Shanghai, axées sur les éléments publics [J]. Urban Planning Journal, 2019 (S1): 142-149.
- [3] ZHOU Jian, YAN Shu Xin, WAN Zhi Ying. Réflexions sur l'amélioration du système de rénovation urbaine à Shanghai [J]. Urban Planning Journal, 2019 (1): 20-26.
- [4] YAN Shu Xin, WAN Zhi Ying, LI Jia Nan. Actions de rénovation urbaine : concepts, logique et

- cadre systémique [J]. *Urban Planning Journal*, 2023 (1): 62-68.
- [5] ZHAO Wan Min, LI Zhen, LI Yun Yan. Revue et perspectives de la recherche sur la rénovation urbaine en Chine contemporaine : réflexion collaborative sur l'offre institutionnelle et les défis liés à la propriété [J]. *Urban Planning Journal*, 2021 (5): 92-100.
- [6] FIORETOS O, FALLETI T G, SHEINGATE A. L'institutionnalisme historique en science politique [M]// FIORETOS O, FALLETI T G, SHEINGATE A. *The Oxford Handbook of Historical Institutionalism*. Oxford University Press, 2016.
- [7] HALL P A, TAYLOR R C R. Science politique et les trois nouveaux institutionnalismes [J]. *Political Studies*, 1996, 44 (5): 936–957.
- [8] MOULAERT F. Économie institutionnelle et théorie de la planification : un partenariat entre autruches ? [J]. *Planning Theory*, 2005, 4 (1): 21–32.
- [9] SORENSEN A. Institutionnalisme nouveau et théorie de la planification [M]// MADANIPOUR A, GUNDER M, WATSON V. *Routledge Handbook of Planning Theory*. Routledge, 2017.
- [10] LAI L W C. Économie institutionnelle néo et théorie de la planification [J]. *Planning Theory*, 2005, 4 (1): 7–19.
- [11] HAY C, WINCOTT D. Structure, agentivité et institutionnalisme historique [J]. *Political Studies*, 1998, 46 (5): 951–957.
- [12] SORENSEN A. Prendre la dépendance au chemin au sérieux : un programme de recherche institutionnaliste historique en histoire de la planification [J]. *Planning Perspectives*, 2015, 30 (1): 17–38.
- [13] PIERSON P. Rendements croissants, dépendance au chemin et étude de la politique [J]. *American Political Science Review*, 2000, 94 (2): 251–251.
- [14] PIERSON P. *Politique dans le temps : histoire, institutions et analyse sociale* [M]. Princeton University Press, 2004.
- [15] THELEN K. Institutionnalisme historique en politique comparée [J]. *Annual Review of Political Science*, 1999, 2 (1): 369-404.
- [16] MAHONEY J. Dépendance au chemin en sociologie historique [J]. *Theory and Society*, 2000, 29 (4): 507–548.
- [17] COLLIER R B, COLLIER D. *Façonner l'arène politique : moments critiques, mouvement ouvrier et dynamiques de régime en Amérique latine* [M]. Princeton University Press, 1991.
- [18] CAPOCCIA G. Moments critiques [M]// FIORETOS O, FALLETI T G, SHEINGATE A. *The Oxford Handbook of Historical Institutionalism*. Oxford University Press, 2016.
- [19] MAHONEY J, THELEN K. *Une théorie du changement institutionnel progressif* [M]// MAHONEY J, THELEN K. *Explaining Institutional Change: Ambiguity, Agency, and Power*. Cambridge University Press, 2010.
- [20] THELEN K. Comment les institutions évoluent : perspectives issues de l'analyse historique comparée [M]// MAHONEY J, RUESCHEMEYER D. *Comparative Historical Analysis in the Social Sciences*. Cambridge University Press, 2003.
- [21] TAYLOR Z. Repensons la culture de planification : une approche institutionnaliste nouvelle [J]. *Town Planning Review*, 2013, 84 (6): 683–702.
- [22] JIA Y, MORRISON N, SIELKER F. Fournir une propriété commune dans les communautés contractuelles chinoises : droit, pouvoir et pratique [J]. *Urban Studies*, 2023, 60 (16): 3272-3293.
- [23] MORRISON N. Respecter les règles ? Institutionnalisme nouveau, dépendance au chemin et établissements informels en Afrique subsaharienne [J]. *Environment and Planning A: Economy*

and Space, 2017, 49 (11): 2558–2577.

[24] SORENSEN A. Processus inégaux de changement institutionnel : dépendance au chemin, échelle et réglementation contestée du développement urbain au Japon [J]. *International Journal of Urban and Regional Research*, 2011, 35 (4): 712–734.

[25] LUO Zhen Dong. Une nouvelle perspective sur la recherche en planification spatiale : origines et applications de l'institutionnalisme historique [J]. *International Urban Planning*, 2020, 35 (4): 1-4.

[26] HOU Li. Méthodologie de recherche inspirée par l'institutionnalisme historique dans l'histoire de la planification en Chine [J]. *International Urban Planning*, 2020, 35 (4): 50-54.

[27] CAO Kang, ZHANG Yi. Planification stratégique spatiale et système de planification en Chine : changements institutionnels et moments critiques [J]. *International Urban Planning*, 2020, 35 (4): 44-49.

[28] LI J, BURGESS G, SIELKER F. Mobilisation politique et superposition institutionnelle dans la régénération urbaine : transformation de la gouvernance de réaménagement des terrains en Chine [J]. *Cities*, 2023, 141, 104508.

[29] PIERSON P. Pouvoir et dépendance au chemin [M]// MAHONEY J, THELEN K. *Advances in Comparative-Historical Analysis*. Cambridge University Press, 2015.

[30] HO P. Un théorème sur le déséquilibre dynamique : démystifier la dépendance au chemin et l'équilibre via la propriété urbaine en Chine (1949–1998) [J]. *Land Use Policy*, 2018, 79: 863–875.

[31] LANDRY P F. Autoritarisme décentralisé en Chine : le contrôle du Parti communiste sur les élites locales dans l'ère post-Mao [M]. Cambridge University Press, 2008.

[32] ZHOU Li An. Système de délégation administrative [J]. *Société*, 2014, 34 (6): 1-38.

[33] ZHOU X. La logique de la gouvernance en Chine : une approche organisationnelle [M]. Cambridge University Press, 2022.

[34] BENNETT A, CHECKEL J T. *Traçage des processus* [M]. Cambridge University Press, 2015.

[35] MAHONEY J, MOHAMEDALI K, NGUYEN C. Causalité et temporalité dans l'institutionnalisme historique [M]// FIORETOS O, FALLETI T G, SHEINGATE A. *The Oxford Handbook of Historical Institutionalism*. Oxford University Press, 2016.

[36] FENG Li, TANG Zi Lai. Rénovation des terrains industriels sous l'angle du système de propriété : étude de cas sur le district de Hongkou à Shanghai [J]. *Urban Planning Journal*, 2013 (5): 23-29.

[37] XU N. Qu'est-ce qui a donné naissance au financement foncier en Chine ? [J]. *Land Use Policy*, 2019, 87: 104015.