

Mise en visibilité stratifiée des droits et bénéfices liés aux terres collectives au service de la revitalisation rurale : analyse de trois modèles pratiques dans la province du Zhejiang

Xu Heng, Pan Xiangxiang, Gong Hua, Tong De

Résumé

Dans le contexte stratégique de la revitalisation rurale, cet article construit un cadre théorique pour la mise en visibilité stratifiée des droits et bénéfices liés aux terres collectives. À partir de la réalisation des bénéfices, il clarifie le passage des « droits » fonciers aux « bénéfices » effectifs. Il propose un cadre d'action en trois niveaux : garantie de base, rendements stables et investissement à risque. En s'appuyant sur des innovations locales de la province du Zhejiang, l'article examine trois modèles représentatifs : le modèle conduit par le collectif villageois à Yucun, le modèle conduit par l'État avec participation du marché à Hengshanwu, et le modèle tiré par le marché à Lujia et Hongmiao. Ces modèles montrent que la mise en visibilité stratifiée des droits et bénéfices fonciers peut mobiliser les villageois, optimiser l'allocation et l'usage des terres, et soutenir un développement rural durable. Les résultats offrent une référence analytique et pratique pour améliorer la gouvernance des terres collectives et promouvoir la revitalisation rurale.

Mots-clés

Revitalisation rurale ; utilisation des terres collectives ; mise en visibilité stratifiée des droits et bénéfices ; modèle du Zhejiang

Introduction

La revitalisation rurale constitue une composante essentielle de la modernisation chinoise. Le Document central n° 1 de 2018 a formulé les exigences générales d'industries prospères, d'écologie habitable, de mœurs rurales civilisées, de gouvernance efficace et de vie aisée [1]. Le Plan d'action quinquennal de 2024 pour une nouvelle urbanisation centrée sur les personnes a encore souligné que, lorsque les habitants ruraux s'installent en ville, leurs droits de contractualisation foncière, leurs droits d'usage des terrains d'habitation ruraux et leurs droits à la distribution des revenus collectifs doivent être protégés conformément à la loi.

La terre est le support spatial qui articule population, foncier, industrie et capital, tout en coordonnant les espaces de production, de vie et d'écologie. Elle constitue donc un fondement majeur de la revitalisation rurale [2]. La définition et la répartition claires des droits fonciers ruraux influencent directement l'optimisation de l'espace rural ainsi que la qualité et l'efficacité d'usage des montagnes, eaux, forêts, champs, lacs et prairies [3]. Dans les réformes récentes, l'enjeu s'est progressivement déplacé de la garantie des besoins matériels élémentaires vers la croissance de la richesse tirée de la terre : comment permettre aux agriculteurs de gagner de l'argent, d'en gagner davantage et d'en gagner durablement [4]. Les droits de propriété sont un dispositif institutionnel décisif pour sécuriser ces revenus [5]. La question centrale consiste dès lors à activer le potentiel de valeur des terres, transformer les droits en rendements, stabiliser les revenus paysans et soutenir la prospérité agricole [6].

Les réformes existantes ont amélioré le système de séparation entre propriété, droit contractuel et droit de gestion, mais elles ne répondent pas encore pleinement aux préoccupations concrètes des agriculteurs : quels niveaux de revenu la terre peut-elle réellement produire, avec quelle stabilité, et comment les droits attachés à la terre peuvent-ils se traduire par une amélioration de la vie ? Pour répondre à cette question, l'article mobilise la théorie des droits de propriété et construit un cadre « garantie de base - rendements stables - investissement à risque ». En partant de la composition et de la stratification du faisceau de bénéfices, il remonte vers les arrangements de droits de propriété et leurs trajectoires de réalisation. L'objectif est de proposer un cadre analytique orienté vers les bénéfices, afin de résoudre l'imprécision des trajectoires de réalisation, l'inégale distribution des avantages et l'articulation insuffisante entre droits et revenus dans l'usage des terres collectives rurales.

1 Logique théorique de la mise en visibilité stratifiée des droits et bénéfices fonciers collectifs

Les travaux existants ont largement étudié les liens entre revitalisation rurale et système foncier, notamment l'expropriation, la réforme des terrains d'habitation ruraux, la mise sur le marché des terrains collectifs constructibles en périphérie urbaine, la planification rurale et la gouvernance villageoise [7-13]. La mise en visibilité stratifiée proposée ici repose sur la théorie des droits de propriété. Les droits fonciers ruraux comprennent la propriété, les droits d'usage, les droits de gestion et d'autres prérogatives associées [14-16]. La théorie des droits de propriété insiste sur la définition, la protection et la transaction des droits. En ce sens, les droits de propriété foncière désignent l'ensemble des droits patrimoniaux attachés à la terre [17]. La théorie du faisceau de droits considère en outre les droits fonciers comme un ensemble composite plutôt que comme un droit unique et indivisible [18].

Les recherches antérieures ont analysé l'évolution des systèmes de droits fonciers [19], la décentralisation des prérogatives [20] et les innovations institutionnelles dans la réforme foncière rurale [21-22]. L'analyse traditionnelle du faisceau de droits s'est souvent concentrée sur la « séparation des trois droits », à savoir la propriété collective, le droit contractuel des ménages et le droit de gestion des terres. Elle a également abordé la propriété des parcelles privées, la propriété des terrains d'habitation ruraux, le droit de location foncière, le transfert d'usage, le droit contractuel, le droit d'usage, le droit de construire et le droit de développement [23]. Ces travaux sont importants, mais ils révèlent insuffisamment l'incidence des arrangements de droits sur la distribution des bénéfices. Dans la pratique, la réforme des terres collectives rurales reste confrontée à des frontières de droits floues, à des mécanismes de réalisation peu lisibles et à une répartition inégale des bénéfices [24].

Il est donc essentiel de stratifier les droits à partir des bénéfices. La stratification des bénéfices ne concerne pas seulement leur allocation entre groupes et secteurs ; elle influence aussi les modes de développement et d'usage des terres [25]. Les théories des bénéfices fonciers, fondées sur la rente foncière, la distribution du revenu et les fonctions de production, mettent l'accent sur l'optimisation des facteurs, l'équité et la réduction des coûts de transaction [26-27]. Dans l'usage des terres collectives rurales, les bénéfices sont multiples : bénéfices de garantie de base, tels que les revenus des cultures sur terres arables et les produits des forêts ou prairies ; revenus patrimoniaux stables, tels que les loyers issus du transfert foncier et les revenus de gestion contractuelle ; revenus d'investissement à risque, générés par la finance agricole, la titrisation foncière et des instruments apparentés [28-30]. Ensemble, ils constituent un « faisceau de bénéfices ».

L'article relie ainsi le faisceau de bénéfices au faisceau de droits par une structure en trois niveaux : garantie de base, rendements stables et investissement à risque. Ce cadre ne correspond pas mécaniquement à la propriété, au droit contractuel et au droit de gestion. La propriété collective constitue la base institutionnelle de la garantie de base ; le droit contractuel des ménages est la condition préalable au transfert et aux rendements stables ; la libéralisation du droit de gestion est la clé de l'introduction du capital, des technologies et de l'investissement plus risqué. L'attention portée aux bénéfices déplace l'analyse du droit formel vers les revenus effectifs des agriculteurs et l'amélioration de leurs conditions de vie.

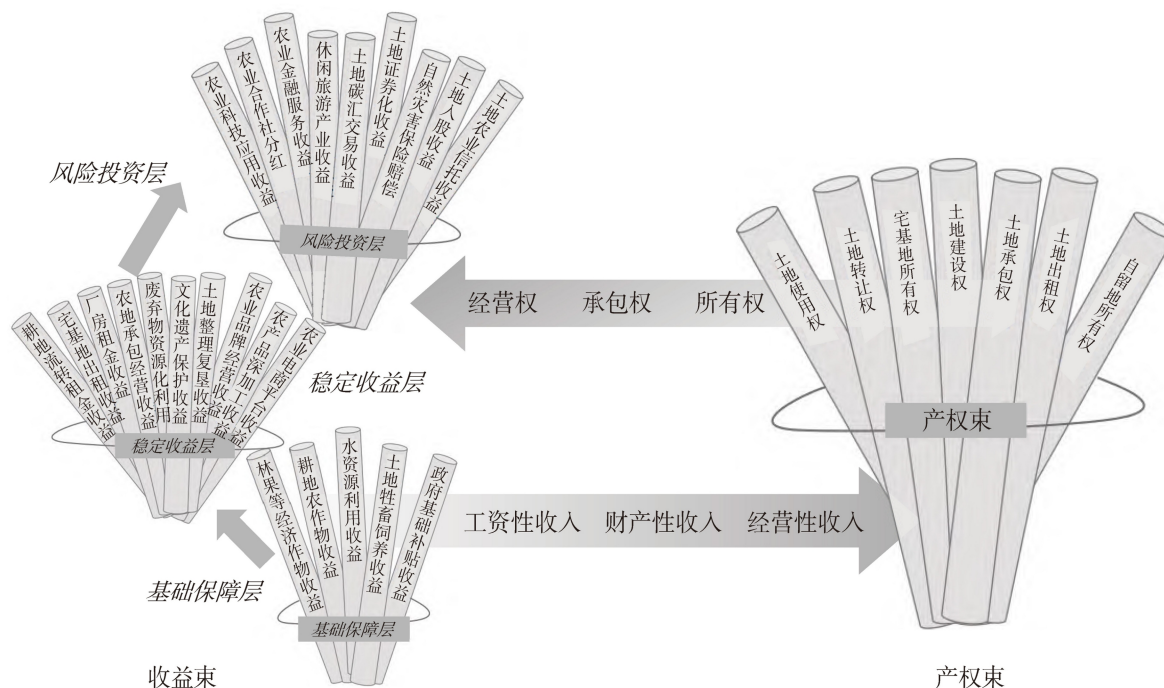


Fig. 1 Signification et relation entre faisceaux de droits de propriété et faisceaux de bénéfices

2 Le cadre « garantie de base - rendements stables - investissement à risque »

Sur la base de la correspondance entre faisceaux de droits et faisceaux de bénéfices, les droits sur les terres collectives peuvent être divisés en trois niveaux, chacun associé à des combinaisons de facteurs, à des types de droits et à des mécanismes de réalisation distincts. Le niveau de garantie de base sécurise les moyens d'existence fondamentaux ; le niveau des rendements stables renforce la capacité de la terre à produire des revenus continus ; le niveau de l'investissement à risque active une valeur d'ordre supérieur par le capital, les technologies et les instruments de marché.

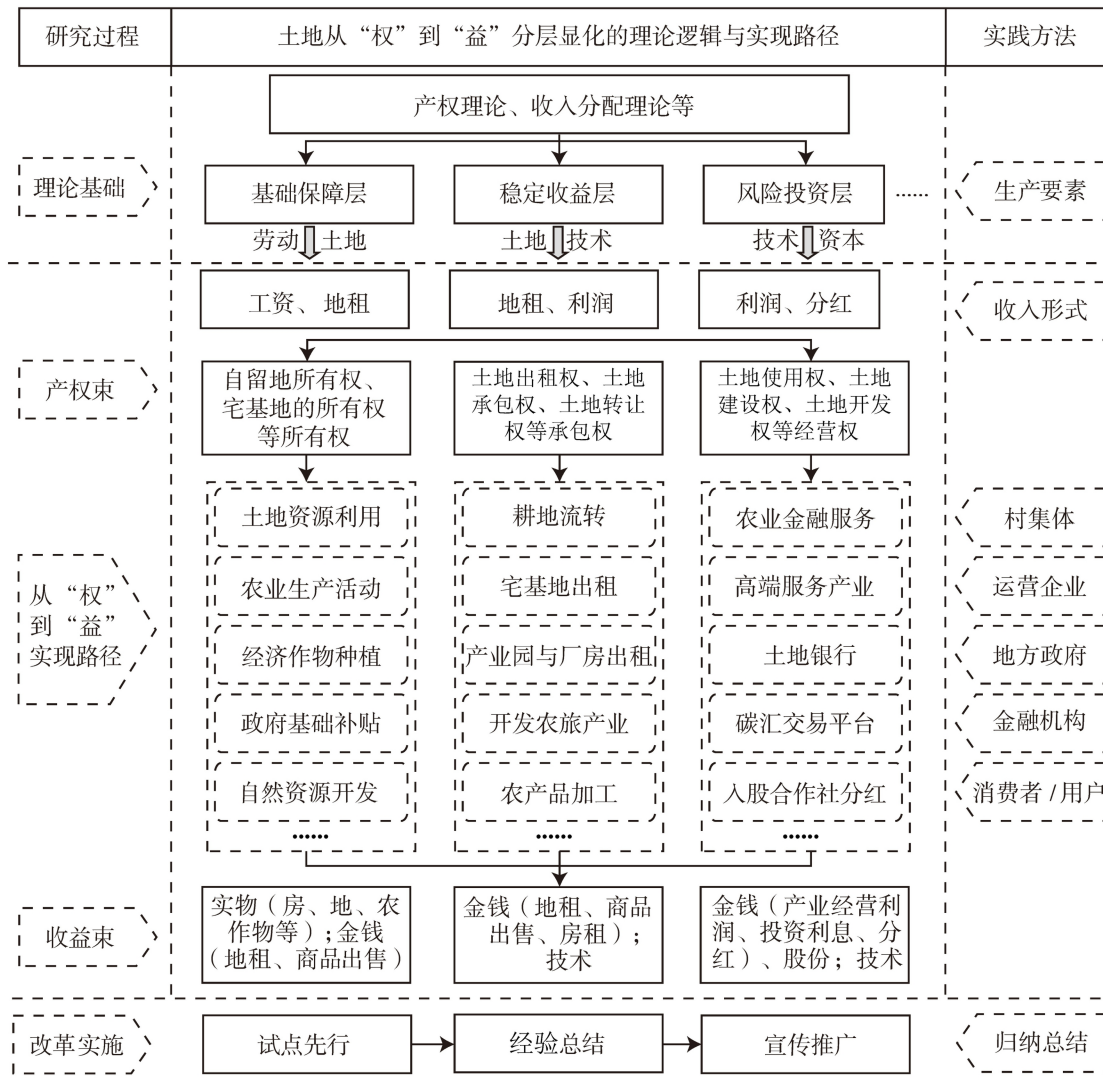


Fig. 2 Cadre « garantie de base - rendements stables - investissement à risque »

2.1 Niveau de garantie de base

Le facteur central du niveau de garantie de base est la terre elle-même. Ce niveau répond aux besoins essentiels des agriculteurs en sécurisant la propriété collective, les droits de contractualisation et de gestion des ménages, ainsi que les droits d'usage des terrains d'habitation ruraux. Les principales voies de réalisation incluent l'usage des ressources foncières, la production agricole, la culture de plantes à valeur économique, les subventions publiques et le développement des ressources naturelles. Les bénéfices obtenus comprennent des avantages matériels - logement, terres, produits agricoles - ainsi que des revenus monétaires fondés sur la rente foncière.

À ce niveau, la terre fonctionne d'abord comme moyen élémentaire de production et de subsistance. Les droits sur les terrains d'habitation garantissent la résidence rurale, tandis que les droits d'usage des terres agricoles peuvent être convertis en revenus par les cultures, les produits forestiers et d'autres productions. Même lorsque les agriculteurs ne cultivent plus eux-mêmes la terre, le droit d'usage reste un droit patrimonial générateur de revenus et une garantie de subsistance.

2.2 Niveau des rendements stables

Le niveau des rendements stables combine la terre, le travail et la technologie. En optimisant l'allocation foncière et en affinant les usages de la terre, les agriculteurs peuvent obtenir des revenus continus et relativement stables, souvent sous forme de loyers, de salaires, de revenus d'exploitation ou de dividendes. Ce niveau repose principalement sur les droits d'usage, les droits locatifs, les droits de transfert et les droits contractuels. Ses voies pratiques comprennent le transfert des terres agricoles, la vente et l'exploitation des cultures, la location des terrains d'habitation ruraux, la location de parcs industriels ou d'usines, l'agrotourisme et la transformation des produits agricoles.

Les bénéfices typiques incluent les loyers issus du transfert de terres agricoles, les loyers d'usines, les revenus de location des terrains d'habitation ruraux et les revenus de gestion contractuelle des exploitations. Par rapport à la garantie de base, ce niveau insiste davantage sur l'amélioration de l'efficacité d'usage de la terre et sur la production de revenus additionnels et durables. Il fournit aux agriculteurs une base plus stable pour une vie décente et renforce la fonction productive et patrimoniale de la terre rurale.

2.3 Niveau de l'investissement à risque

Le niveau de l'investissement à risque combine la terre, le capital et la technologie. Il permet des investissements et financements diversifiés, par lesquels les agriculteurs passent du statut de producteurs directs à celui d'investisseurs indirects et participent aux services financiers agricoles, à la titrisation foncière et à d'autres projets à risque et rendement élevés. Ce niveau active les droits de développement et les droits de gestion foncière comme instruments financiers et d'investissement.

Les mécanismes possibles incluent les banques foncières, les plateformes d'échange de puits de carbone, la titrisation foncière, le marché du carbone et les fonds d'industrie agricole. Les bénéfices correspondants comprennent les primes de valorisation foncière, les revenus de puits de carbone et les revenus de fiducies agricoles. Comme ces bénéfices sont étroitement liés aux conditions macroéconomiques et de marché, ils sont plus incertains mais peuvent générer des rendements plus élevés. L'investissement à risque représente ainsi une transformation plus profonde des ressources en actifs, puis en capital [34].

3 Modèles typiques du Zhejiang pour la mise en visibilité stratifiée des droits et bénéfices des terres collectives rurales

La province du Zhejiang est le berceau du concept des « deux montagnes » et une zone de démonstration de la prospérité commune. Elle a accumulé une riche expérience de réforme des terres collectives par le développement vert à priorité écologique, la compensation écologique, la consolidation foncière intégrée et la construction de villages numériques. Cette section examine des cas représentatifs du Zhejiang afin d'analyser l'allocation des facteurs, l'articulation des droits et les innovations institutionnelles.

Dans ces cas, le niveau de garantie de base repose principalement sur les politiques nationales et le leadership des collectifs villageois, incluant la confirmation des droits fonciers, les garanties politiques et l'usage des ressources. Les principales différences concernent les niveaux des rendements stables et de l'investissement à risque, en particulier les rôles respectifs des collectifs villageois, du gouvernement, des entreprises et des acteurs du marché.

3.1 Yucun : modèle de produits écologiques conduit par le collectif

Yucun se situe dans le bourg de Tianhuangping, comté d'Anji, ville de Huzhou. Il s'agit d'un cas majeur de construction de beaux villages, de civilisation écologique et de gouvernance démocratique et légale ; le village a été reconnu comme village civilisé national, village national modèle beau et habitable, village national modèle de démocratie et d'état de droit, et a été sélectionné en 2021 parmi les Best Tourism Villages de l'Organisation mondiale du tourisme des Nations unies. Son expérience est représentative de la gouvernance de base et de la réforme foncière dans l'esprit du concept des « deux montagnes ».

Le succès de Yucun repose sur une organisation collective forte, un capital social accumulé et l'avantage symbolique et politique d'être le berceau du concept des « deux montagnes ». Le modèle convient donc surtout aux villages ou bourgs reconnus, disposant d'une forte visibilité et de ressources écologiques avantageuses. Sa caractéristique centrale est le leadership collectif. Le collectif villageois conduit les trois niveaux d'articulation des droits et bénéfices, tandis que le gouvernement et le marché interviennent comme appuis. Au niveau de la garantie de base, le collectif stabilise les droits fonciers par une planification et une gestion unifiées, tout en laissant les ménages exploiter leurs droits dans un cadre clairement défini. Aux niveaux des rendements stables et de l'investissement à risque, le collectif dirige l'allocation des ressources, l'orientation industrielle et la distribution des bénéfices.

Au niveau de la garantie de base, la confirmation des droits fonciers stabilise la propriété et l'usage des terrains d'habitation ruraux ainsi que les droits de gestion des terres agricoles. Au niveau des rendements stables, le transfert foncier, l'exploitation à grande échelle, la location, le développement touristique, les transferts liés à l'expropriation et les dividendes assurent des revenus stables aux villageois [35]. Au niveau de l'investissement à risque, Yucun attire capitaux et technologies externes pour développer le tourisme rural et de nouvelles industries. Par une stratégie « numérique + internet + écologie + culture », le village a lancé des programmes tels que Global Partners, la commune des nomades numériques, les initiatives de villages scientifiques et innovants, et le plan Nature Workstation. Les terres inutilisées et les terrains collectifs constructibles sont convertis en espaces d'entrepreneuriat, sites de location commerciale et lieux de services publics, générant des revenus partagés. Les bâtiments vacants, les maisons d'hôtes et les terres forestières sont transformés en espaces productifs de services ; les revenus d'exploitation financent les infrastructures et les dividendes villageois. Ainsi, les ressources écologiques et les espaces de travail sont convertis en produits écologiques, formant une trajectoire allant des « eaux limpides et montagnes verdoyantes » au développement de produits écologiques, puis aux « montagnes d'or et d'argent ».

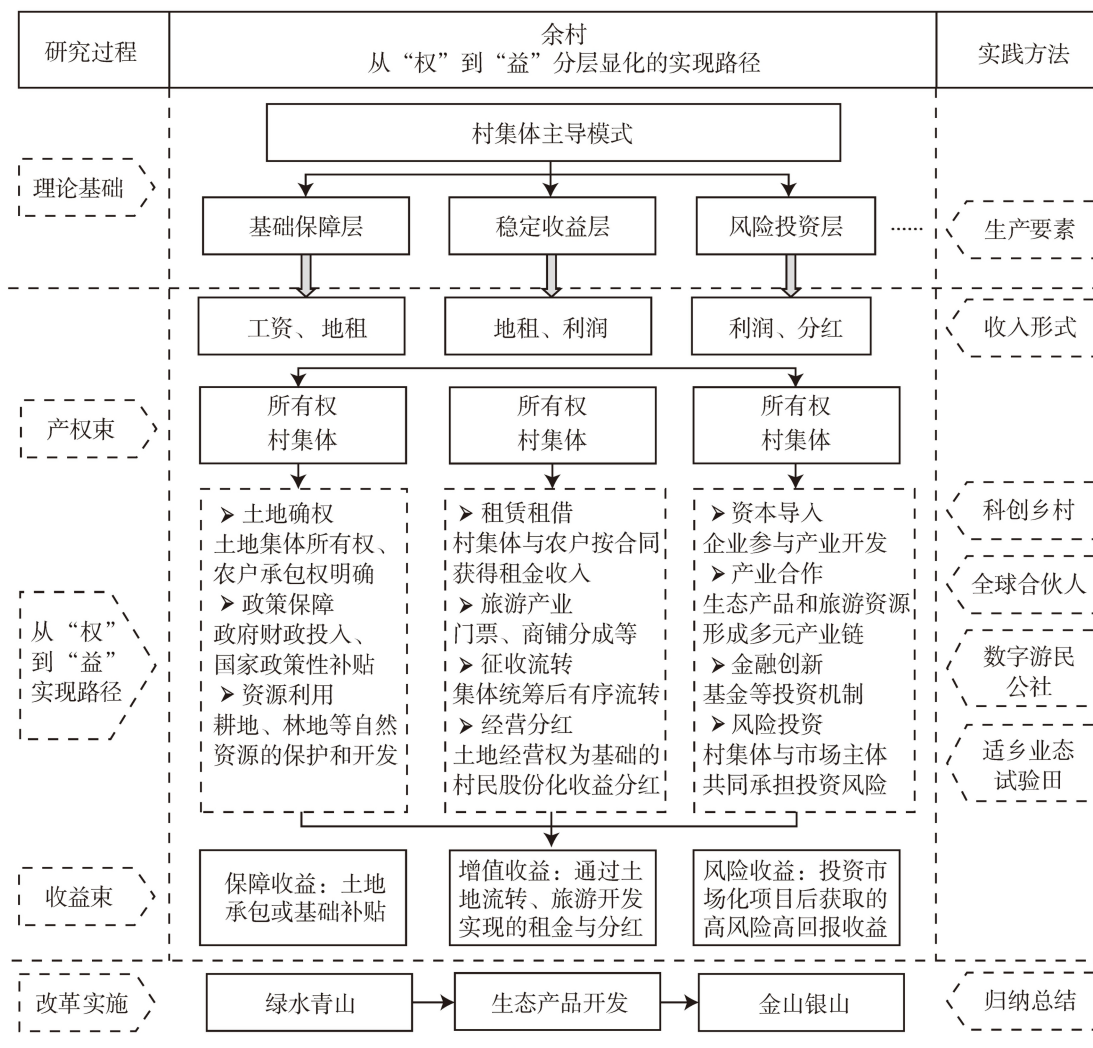


Fig. 3 Modèle de Yucun

3.2 Village de Hengshanwu : modèle de maisons d'hôtes touristiques conduit par le gouvernement avec participation du marché

Le village de Hengshanwu se situe dans le sous-district de Lingfeng, comté d'Anji, ville de Huzhou. Il a développé des produits touristiques, des mécanismes de gouvernance et des industries rurales. Il a été classé village national clé du tourisme rural en 2020, beau village de loisirs de Chine en 2021, et village national modèle beau et habitable. Son modèle peut être résumé comme un modèle conduit par le gouvernement avec participation du marché. Il dépend de la capacité financière locale et de la volonté du gouvernement d'intégrer les ressources. Une intervention publique forte peut être efficace au stade initial, mais le modèle fait face à des enjeux de durabilité et de sensibilité au marché. Il convient donc surtout aux villages périurbains disposant d'avantages de localisation et d'un gouvernement capable d'investir dans la durée.

Au niveau de la garantie de base, le village clarifie les droits sur les terres collectives, renforce les garanties politiques et améliore l'usage des ressources, dépassant ainsi la gestion foncière dispersée et désordonnée. Au niveau des rendements stables, le gouvernement mobilise l'attraction

d'investissements, le soutien politique et le financement bancaire pour introduire des entreprises. L'expropriation, le transfert et la gestion intégrée des terres réduisent la fragmentation et renforcent l'intensité d'usage, tandis que les villageois perçoivent dividendes, salaires et loyers. Au niveau de l'investissement à risque, le gouvernement et les entreprises partagent les risques, favorisent la transformation industrielle et créent emploi et revenus.

La trajectoire de développement caractéristique associe protection du village ancien, villégiature touristique, fêtes rurales et industrie des maisons d'hôtes. Le mécanisme « entreprise + coopérative + agriculteurs » est central. Les terres dispersées sont intégrées par les coopératives ; la coopérative redistribue aux villageois les revenus d'exploitation des terres collectives ; l'entreprise assure l'exploitation du projet et la création d'emplois. Les agriculteurs participent aux transactions de droits d'usage et partagent les gains de valorisation par la coopérative. Le village a développé plus de dix ensembles de maisons d'hôtes et projets de loisirs, tandis que les entreprises culturelles et touristiques et les capitaux externes renforcent encore la valeur foncière. Les terres inutilisées sont ainsi transformées en industrie de loisirs et en village de maisons d'hôtes, générant des rendements à court et à long terme.

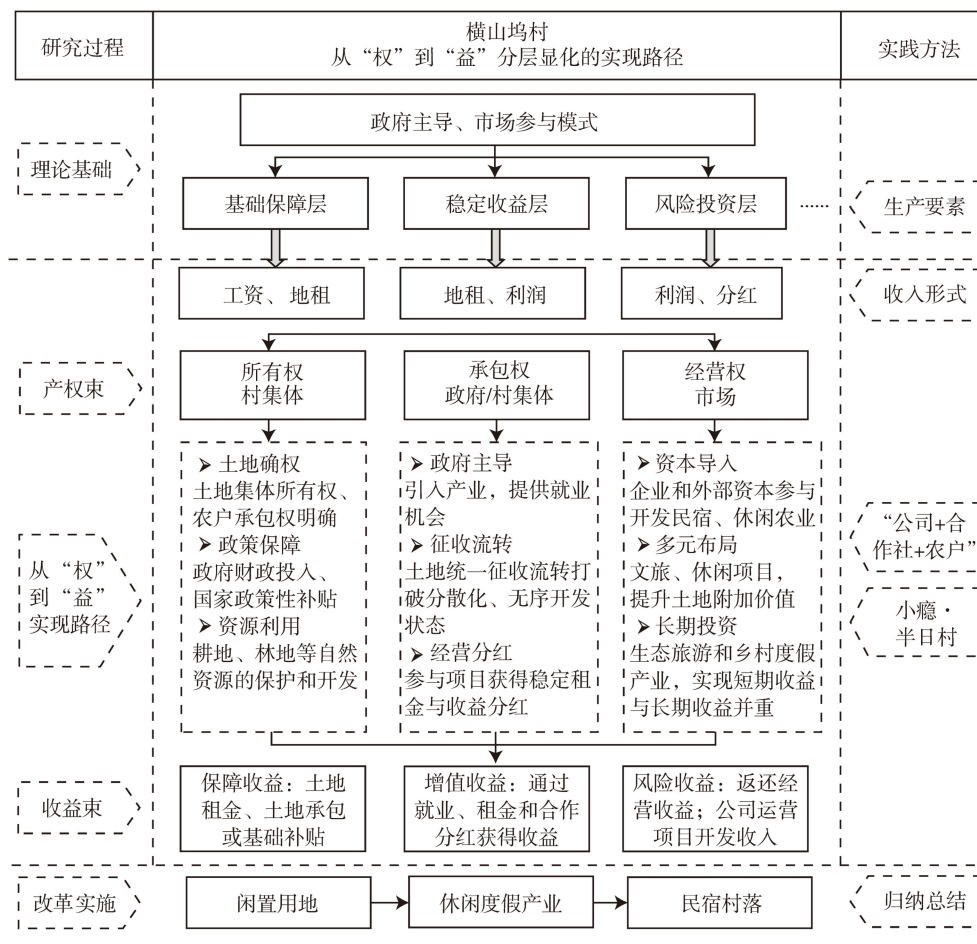


Fig. 4 Modèle du village de Hengshanwu

3.3 Villages de Lujia et Hongmiao : modèle artistique, créatif et viral conduit par le marché

Le village de Lujia se situe dans le sous-district de Dipu, comté d'Anji. Depuis le lancement de son projet de beau village en 2011, il est devenu en 2017 l'un des premiers pilotes nationaux de complexe pastoral, puis village national clé du tourisme rural en 2020. Il illustre l'efficacité de la construction de beaux villages de haut niveau et du développement de complexes pastoraux au Zhejiang. Le village de Hongmiao, situé dans le bourg de Meixi, comté d'Anji, s'appuie sur des ressources paysagères particulières de carrières et de fosses. Les villageois et le collectif y investissent fonds et ressources sous forme de parts, tandis qu'une entreprise exploite des formats de loisirs devenus populaires en ligne, avec des résultats remarquables.

Ce modèle conduit par le marché dépend fortement de ressources singulières et rares, telles que les regroupements de fermes familiales et les paysages de carrières, ainsi que d'une capacité créative sensible au marché. Au niveau de la garantie de base, le collectif villageois conserve un rôle directeur par la confirmation des droits fonciers, la fourniture d'infrastructures et la sécurité sociale. Aux niveaux des rendements stables et de l'investissement à risque, les acteurs du marché dominent. Les industries distinctives, les investissements diversifiés et la pluralité des participants permettent aux villageois et aux collectifs de partager les rendements.

Au niveau des rendements stables, les mécanismes de marché concentrent les terres agricoles et les organisent par des sociétés coopératives par actions ou des entreprises externes. La planification et l'exploitation unifiées soutiennent les industries caractéristiques, le partage des recettes et la participation foncière au capital. Lujia, par exemple, a développé un complexe pastoral fondé sur l'agriculture écologique, le tourisme rural et l'agriculture de loisirs, soutenu par 18 fermes familiales telles que la ferme Lingzhi et la ferme des fleurs de pêcher. Son mécanisme combine orientation gouvernementale, leadership du marché et exploitation par les entreprises.

Au niveau de l'investissement à risque, les interventions artistiques, la créativité culturelle, les espaces de consommation populaires en ligne et le patrimoine industriel sont mobilisés pour accroître la valeur foncière. Les coopérations industrielles et l'innovation financière aident à transformer les ressources, actifs et capitaux ruraux en une plateforme intégrée où des ressources fragmentées deviennent des intrants, des productions industrielles concentrées deviennent des extrants et les projets génèrent des rendements globaux. Le projet Deep Blue à Hongmiao illustre cette logique : la restauration écologique d'anciennes mines attire des financements écologiques ; les fonds d'exploitation soutiennent des projets comme Deep Blue Coffee ; les rendements industriels sont ensuite réinvestis dans la protection de l'environnement. Les agriculteurs, le gouvernement, les banques et les investisseurs bénéficient de ce cycle. Dans les deux villages, les ressources naturelles sont transformées en espaces de tourisme écologique et de consommation créative, formant une trajectoire allant de petites parcelles dispersées à des actifs ruraux intégrés, puis à des complexes pastoraux.

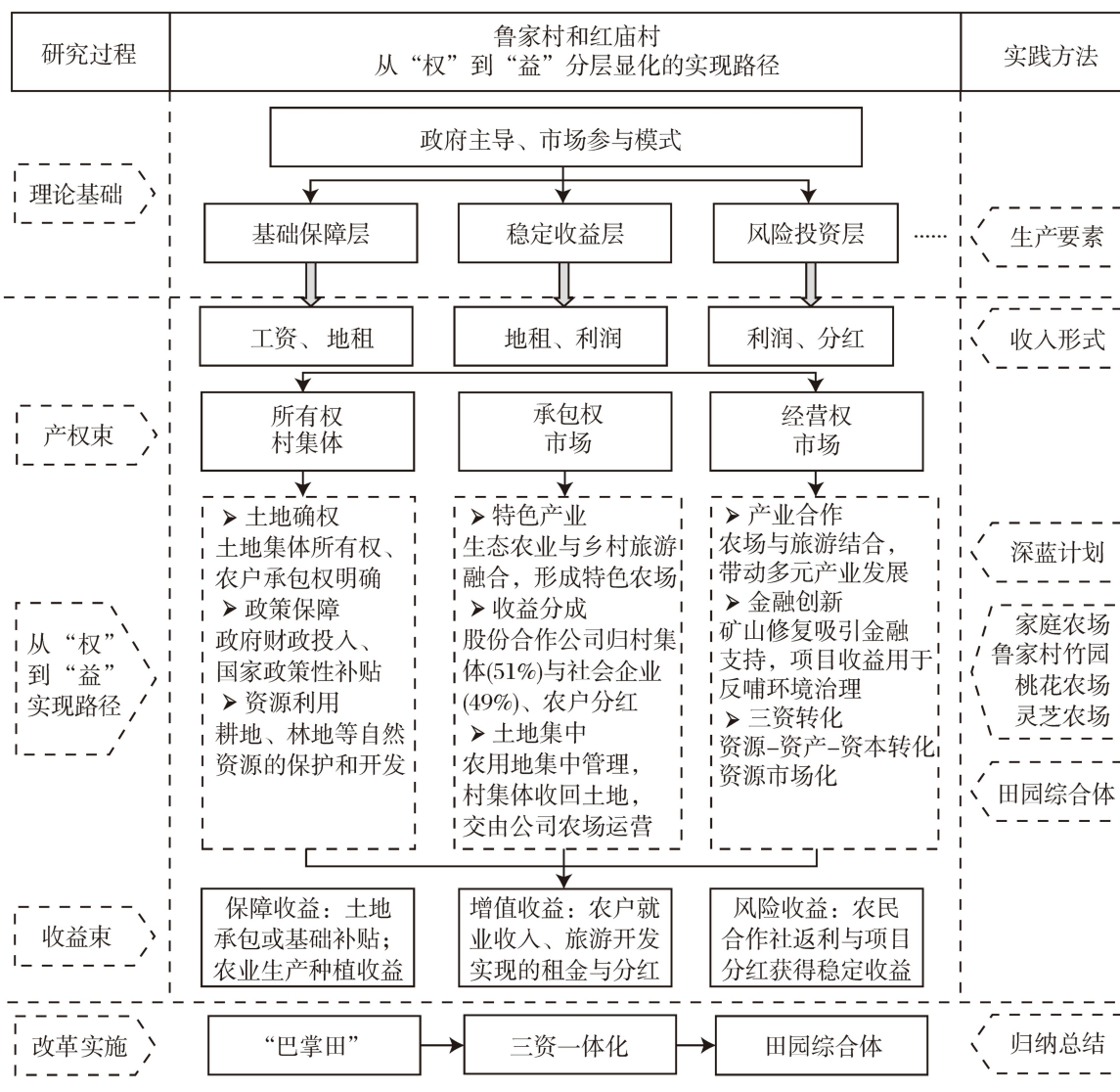


Fig. 5 Modèle des villages de Lujia et Hongmiao

4 Conclusions et discussion

4.1 Conclusions

En se concentrant sur la revitalisation rurale, cet article analyse plusieurs cas du Zhejiang et examine la logique théorique ainsi que les trajectoires pratiques de la mise en visibilité stratifiée des droits et bénéfices fonciers collectifs. Il synthétise l'innovation du cadre « garantie de base - rendements stables - investissement à risque » et montre comment une stratification et une mise en visibilité scientifiques des droits fonciers peuvent optimiser l'allocation des terres collectives et soutenir la construction de villages écologiques, beaux, prospères, intelligents et harmonieux. Les principales conclusions sont les suivantes.

Premièrement, en combinant théorie des droits de propriété, théorie de la rente foncière et théorie de la distribution du revenu, l'article clarifie le mécanisme de coordination entre le faisceau de droits et le

faisceau de bénéfices. En prenant l'obtention des bénéfices fonciers comme critère de stratification, il construit une chaîne logique allant des droits aux bénéfices. Cela contribue à résoudre l'imprécision de la définition des droits fonciers collectifs, l'ambiguïté des trajectoires de réalisation et l'inégale distribution des bénéfices, tout en renforçant la stratégie de revitalisation rurale.

Deuxièmement, l'article propose un cadre théorique en trois niveaux. Le niveau de garantie de base constitue la condition nécessaire : la terre y est le facteur principal et fournit aux agriculteurs une protection sociale élémentaire. Le niveau des rendements stables est le soutien central : il combine terre, travail et technologie pour garantir une production continue de revenus stables. Le niveau de l'investissement à risque représente la valeur profonde : il combine terre, capital et technologie afin d'intégrer ressources, actifs et capital. Ce cadre aide à identifier des stratégies combinées pour différents modes de développement et d'usage des terres.

Troisièmement, l'article synthétise des cas typiques du Zhejiang : le modèle de Yucun conduit par le collectif villageois, le modèle de Hengshanwu conduit par le gouvernement avec participation du marché, et le modèle de Lujia-Hongmiao conduit par le marché. Il met l'accent sur leurs stratégies différenciées aux niveaux des rendements stables et de l'investissement à risque, et en dégage l'expérience pratique de transformation des droits en bénéfices par la mise en visibilité stratifiée.

4.2 Différenciation et applicabilité des modèles

Les trois modèles du Zhejiang diffèrent nettement par la coordination des acteurs, l'allocation des ressources et le partage des risques. Ils conviennent à des villages dotés de ressources et de conditions différentes.

Le modèle conduit par le collectif convient aux villages riches en ressources écologiques. Il exige un fort capital social et une capacité d'action collective, et sa performance institutionnelle dépend de l'autorité du collectif villageois et de son aptitude à intégrer les ressources. À Yucun, un mécanisme de gouvernance en boucle fermée - confirmation des droits, transfert, dividendes - convertit les ressources écologiques en valeur. Toutefois, sa diffusion peut rencontrer des difficultés d'action collective, en particulier lorsque l'autonomie villageoise et le degré d'organisation sont faibles. Il convient donc de construire un système de soutien associant culture interne et autonomisation externe. En interne, des supports modernes de gouvernance, comme des sociétés d'exploitation des actifs collectifs villageois, peuvent clarifier les structures de participation et la distribution des revenus. En externe, les gouvernements locaux devraient passer d'un rôle d'intervenant direct à un rôle de prestataire de services, en offrant appui juridique, conseil financier et plateformes de mise en relation des projets.

Le modèle conduit par le gouvernement convient aux villages périurbains de transition dotés d'avantages de localisation manifestes. Il permet de concentrer rapidement les ressources par des instruments de politique publique, comme le montre le paradigme d'intervention de Hengshanwu, combinant paquets de politiques et plateformes d'entreprises publiques. Toutefois, une intervention gouvernementale excessive peut fausser le marché. Il est donc nécessaire de mettre en place un mécanisme de retrait progressif et de préserver une flexibilité institutionnelle afin que les acteurs du marché puissent continuer à participer après la phase initiale conduite par l'État.

Le modèle conduit par le marché convient aux villages tardivement développés disposant de ressources représentatives et singulières. Par la subdivision des droits de propriété et l'investissement spécialisé dans les actifs, il active des ressources dormantes. Hongmiao, par exemple, montre une trajectoire associant capital créatif et économie de la popularité en ligne. Le principal risque est la captation par le

capital. Une architecture de gouvernance composite, incluant conception des parts, garantie de rendement minimal et évaluation participative, est nécessaire pour assurer que les villageois continuent de partager les gains de valorisation.

Il faut également souligner que le cadre en trois niveaux doit être adapté aux conditions locales. Dans les régions éloignées ou moins développées, où les rendements potentiels de la terre sont limités et où le coût d'opportunité est faible, la pratique peut se concentrer davantage sur la mise en œuvre des droits de garantie de base et le maintien des moyens de subsistance. Dans les régions développées de l'est ou les zones proches des villes, où le potentiel de valorisation foncière et les conditions de marché sont plus forts, le développement intégré et la mise en visibilité coordonnée des trois niveaux sont plus réalisables. Le cadre ne doit donc pas être appliqué comme un modèle uniforme.

4.3 Discussion

En construisant le modèle « garantie de base - rendements stables - investissement à risque », cette étude explique le processus d'allocation des ressources foncières collectives et de mise en visibilité des droits et bénéfices, et synthétise des voies d'amélioration des pratiques actuelles. Sur la base de la protection des droits fondamentaux des agriculteurs, l'introduction de mécanismes de marché et de capital social peut améliorer l'efficacité de l'allocation des ressources foncières. Plus précisément, la mise en place de mécanismes de visibilité des droits et bénéfices, l'amélioration des plateformes de transaction foncière, le développement du tourisme rural, la construction de centres de données pour l'agriculture écologique et la création d'entités industrielles à faible intensité carbone peuvent accroître sensiblement la capacité de la terre à générer des rendements stables. Attirer le capital social vers le développement des terres collectives, innover en matière de produits financiers fonciers et renforcer la sécurité financière multi-sources peuvent encore activer la valeur foncière d'ordre supérieur et fournir un soutien économique durable à la revitalisation rurale [37].

Cette étude comporte néanmoins des limites. Bien qu'elle vise à fournir des références empiriques pour le développement rural et la planification urbaine-rurale à l'échelle nationale, elle ne prend pas pleinement en compte les écarts régionaux de capacité potentielle des terres à générer des revenus. Dans de nombreuses régions du centre et de l'ouest de la Chine, en raison du stade de développement économique et des contraintes de localisation, les terres manquent souvent d'usages à haut rendement et présentent un faible coût d'opportunité. Même si les droits sont ajustés ou les usages réorganisés par la planification, il peut rester difficile d'obtenir les rendements excédentaires observés dans les régions développées. Cette réalité limite l'universalité nationale des mécanismes de mise en visibilité des droits et des trajectoires de marché proposés ici. Le cadre est plus directement pertinent pour des régions économiquement développées et bénéficiant d'avantages politiques, comparables au Zhejiang. Ses effets dans différentes régions et pour différents types de terres, en particulier dans des contextes ruraux variés, nécessitent des vérifications supplémentaires.

Les recherches futures peuvent avancer dans deux directions. Premièrement, elles devraient accorder davantage d'attention aux différences régionales et analyser les trajectoires de réalisation des bénéfices fonciers selon les stades de développement et les dotations en ressources, notamment les innovations institutionnelles dans les régions du centre et de l'ouest où le coût d'opportunité de la terre est faible. Deuxièmement, elles devraient se concentrer sur des scénarios spécifiques dans le cadre de la mise en visibilité stratifiée, notamment les innovations de la finance foncière, l'optimisation du système des droits fonciers et l'amélioration des mécanismes de marché pour la circulation des ressources foncières.

À partir de perspectives multidimensionnelles reliant les affaires aux politiques, aux personnes et aux bénéfices, les travaux futurs peuvent contribuer à construire un modèle de gouvernance collaborative où le gouvernement oriente, le marché joue un rôle moteur et la société participe, afin de promouvoir une distribution équitable et un usage efficace des droits fonciers.

Références

- [1] Lin Jian, Ye Zijun, Yang Hong. Réflexions sur la reconversion des terres urbaines inefficaces à l'ère de la planification de stock [J]. *China Land Science*, 2019, 33(9): 1–8.
- [2] Zhao Yanjing. Urbanisation 2.0 et transformation de la planification : explication basée sur un modèle à deux étapes [J]. *Urban Planning*, 2017, 41(3): 84–93.
- [3] Wang Shifu, Yi Zhikang, Zhang Xiaoyang. Réflexions et perspectives sur la transformation du renouvellement urbain en Chine [J]. *Urban Planning Forum*, 2023(1): 20–25.
- [4] Zhao Guangying, Song Jusheng. Amélioration de la méthode de mesure du mix fonctionnel de l'usage des sols urbains [J]. *Urban Planning Forum*, 2022(1): 51–58.
- [5] Zhen Yanlin, Qu Sicheng, Chen Yujie. Trajectoires et mécanismes de renouvellement des terres industrielles urbaines inefficaces dans un contexte d'usage économe et intensif : étude de cas de la zone nord de Jiaxing [J]. *Urban Development Studies*, 2023, 30(11): 9–15.
- [6] Li Kailun, Wang Xingping. Identification et stratégies de gouvernance des terrains industriels vacants dans les parcs industriels de Nanjing [J]. *Urban Planning Forum*, 2024(4): 76–83.
- [7] Yang Shaomin, Li Zihua. Types et critères d'identification des terrains urbains inefficaces [J]. *China Land and Resources Economics*, 2021, 34(2): 42–48.
- [8] Wang Dan, Fang Bin, Chen Zhengfu. Mesure de l'efficacité économique du foncier urbain dans les villes monocentriques et diagnostic des terrains inefficaces basé sur la théorie des externalités : cas de Yangzhou [J]. *China Land Science*, 2018, 32(6): 61–67.
- [9] Tang Shiqing, Zhou Zhenju, Lei Fengchun. Enquête et réflexions sur la reconversion des terrains urbains inefficaces [J]. *China Land*, 2018(8): 38–40.
- [10] Lin Haiyuan, Jin Jie. Structure spatiale et facteurs influençant les terrains urbains inefficaces : cas du centre-ville de Kunming [J/OL]. *Natural Resources Informatization*. (2024-11-08) [2025-08-08]. <https://link.cnki.net/urlid/11.xxxx.2024.11.001>.
- [11] Liu Shengjun, Zhao Jiaxing, Mai Tingfeng, et al. Identification et renouvellement coordonné des terrains urbains inefficaces : étude de cas du district de Shenhe à Shenyang [J]. *Huazhong Architecture*, 2022, 40(4): 117–121.
- [12] Jin R., Huang C., Wang P., et al. Identification of inefficient urban land for urban regeneration considering land use differentiation [J]. *Land*, 2023, 12(10): 1957.
- [13] Koroso N. H., Zevenbergen J. A., Lengoiboni M. Efficacité de l'utilisation des terres urbaines en Éthiopie : évaluation de la durabilité à Addis-Abeba [J]. *Land Use Policy*, 2020, 99: 105081.
- [14] Fan Pengfei, Feng Shuyi, Su Min, et al. Hétérogénéité de l'efficacité de l'utilisation des sols urbains selon les fonctions urbaines et facteurs d'influence basée sur les outputs indésirables [J]. *Resources Science*, 2018, 40(5): 946–957.
- [15] Jiang Xiaohui. Triple logique de la contraction urbaine induite par les désajustements spatiaux : déplacement institutionnel, paradoxe politique et déséquilibre comportemental [J]. *Human Geography*, 2021, 36(6): 87–95.

- [16] Yang Junyan, Ma Ben. Caractéristiques morphologiques et mécanismes des « zones d'ombre urbaines » : étude empirique de Shanghai basée sur des données massives multi-sources (personnes–foncier–industrie) [J]. *Urban Planning*, 2019, 43(9): 95–106.
- [17] Qin Xiao, Zhang Yiming, Zhen Feng, et al. Évaluation du sentiment de sécurité urbaine basée sur des données massives multi-sources et stratégies d'optimisation : cas de Nanjing centre-ville [J]. *World Regional Studies*, 2024, 33(9): 118–132.
- [18] Ouyang Xiao, Zhu Xiang, He Qingyun. Expansion de l'usage des sols dans l'agglomération Chang-Zhu-Tan basée sur les conditions spatiales [J]. *Economic Geography*, 2020, 40(5): 183–190.
- [19] Huang Dengkai, Liu Ye, Zhou Peiling. Méta-analyse des relations entre environnement bâti et activité physique basée sur les SIG volontaires [J]. *Landscape Architecture*, 2024, 31(4): 12–20.
- [20] Liu J., Jin X., Xu W., et al. A new framework of land use efficiency for coordination among food, economy and ecology [J]. *Science of the Total Environment*, 2020, 710: 135670.
- [21] Feng Donghai, Shen Qingji. Réflexions sur l'optimisation de l'environnement écologique de Shanghai basée sur les corrélations et les couplages [J]. *Urban Planning Forum*, 2015(6): 75–83.
- [22] Zhou H., Wu X., Nie H., et al. Analyse de coordination couplée et identification des facteurs obstacles des fonctions rural living-production-ecological [J]. *Ecological Indicators*, 2024, 158: 111398.
- [23] Yu W. Méthode basée sur la morphologie mathématique pour le clustering hiérarchique de points spatiaux sur les réseaux de rues [J]. *Applied Soft Computing*, 2019, 85: 105785.
- [24] Zhang Q., Wu Z., Guo G., et al. Variation spatiale des inondations urbaines et facteurs moteurs via clustering et analyse hiérarchique [J]. *Science of the Total Environment*, 2021, 763: 143041.
- [25] Zhang X., Liu X., Chen K., et al. Inférence de la fonction des bâtiments via un réseau neuronal géo-conscient pour classification fonctionnelle [J]. *Sustainable Cities and Society*, 2023, 89: 104349.
- [26] Yang M., Kong B., Dang R., et al. Classification des régions fonctionnelles urbaines intégrant bâtiments et POI via ensemble stacking [J]. *International Journal of Applied Earth Observation and Geoinformation*, 2022, 108: 102753.
- [27] Veličković P., Cucurull G., Casanova A., et al. Graph Attention Networks [C] // *ICLR*, 2018. <https://openreview.net/forum?id=rJXMpikCZ>.
- [28] Guan Weihua, Ye Bin, He Liu. Évolution de la planification urbaine et rurale à Nanjing depuis la réforme et l'ouverture : intégration du nouveau système de planification territoriale [J]. *Urban Planning Forum*, 2019(5): 32–41.
- [29] Zhao Miaoxi, Lin Siyi, Cen Xiaoxuan. Vacance spatiale urbaine induite par le renouvellement des entreprises et modèles d'intervention planifiée [J]. *Urban Planning Forum*, 2023(3): 75–84.
- [30] Yi Xiaoxiang, Wang Shuyu, Zhang Haoping, et al. Défis de l'usage des sols urbains dans un contexte de contraction démographique : cas du nord-est de la Chine [J]. *Urban Planning Forum*, 2023(6): 68–78.
- [31] Xia Qing, Ye Fangfang, Wang Ning. Pratiques de conception urbaine des zones de stock dans le cadre de la planification territoriale : cas du district de Longhua à Shenzhen [J]. *Urban Planning Forum*, 2022(Suppl. 1): 127–135.
- [32] Zhao Yanjing. Problèmes financiers dans la rénovation urbaine [J]. *International Urban Planning*, 2023, 38(1): 19–27.

Traduction assistée par ai