

Méthodes de tarification et politiques de régulation des ressources spatiales existantes dans le cadre d'un renouvellement urbain durable

ZHU He, CHEN Yiyuan, WANG Jiayu, WEI Meiyu, TIAN Weiyi

Résumé : Cette étude examine, sous l'angle économique, les ressorts internes du renouvellement urbain, compare les modes de répartition des bénéfices et de partage des coûts propres à différents régimes fonciers, puis analyse les méthodes de tarification et les politiques de régulation des ressources spatiales existantes aux niveaux national et local. Les résultats montrent que la captation des plus-values et la répartition du différentiel de rente constituent un levier indispensable pour renouveler les finances foncières. Les méthodes de calcul des redevances liées à la cession de droits d'aménagement finement différenciés fournissent à la fois le socle technique de la captation de valeur et un instrument essentiel de modulation des opérations de renouvellement urbain. L'articulation des politiques financières avec la planification spatiale favorise ainsi l'émergence, en Chine, d'un modèle durable de finances publiques fondées sur le foncier.

Mots-clés : renouvellement urbain ; finances foncières ; tarification des ressources spatiales ; planification spatiale ; droits d'aménagement

Classification CLC : TU984 Type de document : A DOI : 10.16361/j.upf.202405014 Numéro d'article : 1000-3363 (2024) 05-0106-07

* *Financement : projet général de la Fondation nationale des sciences naturelles de Chine, « Mécanismes d'adéquation fonction-capacité et technologies d'optimisation intelligente des espaces existants sous contraintes multidimensionnelles » (no 52478038) ; projet Jeunes chercheurs de la Fondation nationale des sciences naturelles de Chine, « Évaluation de la valeur, offre optimale et mécanisme d'échange des droits d'aménagement spatial dans le renouvellement urbain » (no 52108035) ; programme scientifique et technologique du ministère du Logement et du Développement urbain-rural, « Intégration de technologies clés pour l'évaluation économique de la réutilisation des espaces existants dans les quartiers bâtis selon des objectifs d'exploitation » (no 2022-K-014) ; programme de soutien aux jeunes talents de l'Association pékinoise pour la science et la technologie (no BYESS2023131).*

L'urbanisation chinoise est entrée dans une phase intermédiaire et avancée. Le quatorzième Plan quinquennal a inscrit la « mise en oeuvre d'actions de renouvellement urbain » parmi les priorités nationales, faisant passer le développement urbain d'une construction extensive sur des terrains nouveaux à l'amélioration qualitative du tissu existant. Les grands programmes bâtis durant la période d'urbanisation rapide sont aujourd'hui confrontés à une dégradation concentrée de l'environnement physique et à la nécessité de réajuster les structures fonctionnelles urbaines. À la fin de 2023, la superficie totale des zones urbanisées atteignait 63 700 km² et le parc bâti existant dépassait 67 milliards de m² [1]. Entre 2021 et 2023, environ 154 000 projets de renouvellement urbain ont été engagés dans le pays. Si certains attirent effectivement les acteurs du marché grâce à leur localisation ou à un différentiel de rente potentiel, la rénovation des espaces publics, des équipements de service public et des infrastructures dépend encore principalement de l'investissement public. L'ampleur de ces besoins exerce donc une forte pression sur les finances locales.

Depuis 1987, la Chine applique un système de concession foncière fondé sur la cession payante des droits d'usage des terrains appartenant à l'État. Les collectivités locales utilisent les recettes foncières pour financer les infrastructures, les services municipaux et les équipements publics, et pour compenser, à des degrés divers, les externalités négatives de l'aménagement [2]. Malgré la dépendance excessive et durable des gouvernements locaux à l'égard des finances foncières, il demeure incontestable que, durant la phase d'expansion urbaine, le cycle de capital associant cession payante des droits d'usage et profits de promotion a constitué l'un des principaux moteurs de l'économie urbaine chinoise [3-4]. À l'ère du renouvellement du tissu existant, les pouvoirs publics ne peuvent plus compter sur la mise sur le marché de terrains nouveaux pour alimenter leurs budgets et perdent ainsi une source majeure de recettes [5]. Dans un pays qui concentre la plus

grande population urbaine au monde, les coûts d'exploitation et d'entretien des infrastructures et services publics en phase post-urbanisation aggravent les tensions budgétaires [6]. Le contrôle strict, voire la réduction, des nouvelles surfaces constructibles pousse en outre de nombreuses collectivités à rechercher des recettes par une augmentation excessive des capacités de développement. Cette voie non durable néglige les effets de long terme liés au dépassement des contraintes spatiales : hausse des coûts de fonctionnement urbain, dégradation de la qualité des services publics et dommages environnementaux [7].

Dans ce contexte, la transition durable des finances foncières devient une question incontournable de la modernisation chinoise [8]. Lorsque les ressources budgétaires se raréfient, la planification du renouvellement urbain porte fréquemment sur les variations de valeur des actifs fonciers induites par la modification des droits d'aménagement attachés aux espaces existants [9] : changement de fonction ou d'usage, ajustement des capacités constructibles d'une parcelle ou d'une partie de bâtiment, prolongation ou rachat de la durée des droits d'usage, conversion de terrains attribués administrativement en terrains concédés, ou inversement. Ces modifications imposent généralement au promoteur de verser un complément de redevance de cession foncière, afin que la puissance publique et le marché partagent les gains résultant de l'amélioration qualitative et de l'efficacité accrue des ressources spatiales existantes [10]. Toutefois, les opérations relativement simples et fortement rentables - reconversion de terrains industriels en activités tertiaires ou transformation de quartiers précaires en logements marchands - ont progressivement épuisé les espaces offrant à la fois un fort potentiel de différentiel de rente et de faibles coûts institutionnels [11]. La pérennité des recettes supplémentaires issues du renouvellement dépend dès lors d'une planification et d'une conception plus fines, capables de réaliser la valeur du tissu existant. Il s'agit, au fond, d'optimiser la répartition spatiale de l'industrie, de la population et d'autres facteurs afin de créer une assiette fiscale durable [12], tout en mobilisant, lorsque cela est pertinent, les recettes foncières ponctuelles générées par l'ajustement du faisceau de droits d'aménagement.

Dans cette perspective, l'étude analyse d'abord les moteurs internes du renouvellement urbain à partir de l'économie foncière. Elle compare ensuite, entre la Chine et les pays occidentaux, les mécanismes de partage des bénéfices et des coûts sous différents régimes de propriété foncière, puis examine les politiques nationales et locales relatives aux redevances de cession dans les opérations de renouvellement. Sur cette base, elle formule des propositions d'amélioration concernant la tarification et la régulation des ressources spatiales existantes, ainsi que l'intégration des politiques financières et de la planification spatiale, afin d'apporter des pistes de réponse au défi des finances foncières à l'ère du renouvellement urbain.

1 Forces économiques et choix institutionnels du renouvellement urbain

1.1 Évolution du différentiel de rente induite par la modification des droits d'aménagement

Contrairement à l'expansion sur terrains nouveaux, guidée par la planification publique au début de l'urbanisation, le réaménagement du foncier existant repose davantage, en phase post-urbanisation, sur des transactions de marché entre titulaires de droits. La possibilité de voir ces transactions aboutir dépend d'abord de la capacité des transformations physiques produites par le renouvellement urbain à générer une hausse de valeur économique correspondante [13]. L'économie néomarxiste souligne que l'attractivité marchande du renouvellement croît avec le différentiel de rente foncière (rent gap), défini comme l'écart entre la « rente effective » du sol dans son usage actuel et la « rente potentielle » susceptible d'être obtenue après amélioration des conditions de développement [14]. Lorsqu'il devient suffisant pour couvrir l'ensemble des coûts de renouvellement et dégager un surplus, les acteurs du marché ont intérêt à engager l'opération. La théorie du différentiel de rente considère donc que le renouvellement urbain consiste fondamentalement à créer une rente foncière supplémentaire [15]. À l'inverse, les interventions publiques menées dans l'intérêt général malgré un différentiel de rente défavorable apparaissent souvent déficitaires du point de vue financier, mais constituent un coût public nécessaire pour corriger les défaillances du marché [16].

Bien qu'elle soit critiquée pour accorder un rôle excessif au capital et sous-estimer les facteurs sociaux dans la transformation de l'espace, la théorie du différentiel de rente conserve, dans un contexte de marché,

une forte portée explicative [17]. De nombreux travaux ont étudié les facteurs qui façonnent ce différentiel et les moyens de le réguler afin de promouvoir un renouvellement urbain durable [18-19]. En économie, la rente potentielle correspond à la valeur capitalisée que le sol peut atteindre dans son usage « optimal et le plus avantageux ». Cet optimum suppose une adéquation entre localisation et fonction, intensité d'aménagement et capacité de support, ce qui rejoint l'objectif fondamental de la planification spatiale [20]. L'avantage comparatif d'une localisation permet au renouvellement d'accroître le différentiel de rente et de susciter des transformations spontanées en introduisant des fonctions mieux adaptées dans l'environnement bâti existant [21]. Cet avantage n'obéit cependant pas à une règle immuable : l'hétérogénéité spatiale et les préférences du marché propres à un contexte socio-économique donné peuvent produire des mécanismes locaux distincts d'évolution de la rente [22].

En encadrant les droits d'aménagement, la planification spatiale vise une utilisation rationnelle des ressources et la maximisation de leur valeur globale. L'ajustement de ces droits devient ainsi un levier majeur de la rente potentielle dans le renouvellement urbain. Le droit d'aménagement constitue en réalité un faisceau de prérogatives différenciées, telles que le droit d'obtenir un permis de construire, de changer l'usage ou d'accroître l'intensité bâtie [23-24]. Les pratiques passées, consistant à augmenter directement la densité ou à substituer une fonction à faible rente par une fonction à forte rente, étaient sommaires. Elles ont procuré à court terme des recettes foncières et des profits de promotion, mais ont aussi accru les coûts publics durables des services collectifs et de la gestion environnementale dans les secteurs renouvelés. La planification doit donc élargir avec mesure le différentiel de rente créé par la modification des droits afin d'attirer les acteurs du marché, sans que les coûts publics à long terme des nouveaux droits ne compromettent la soutenabilité financière des collectivités.

1.2 Mécanismes de répartition publique-privée du différentiel de rente

Le différentiel de rente revient à la fois aux acteurs privés et au secteur public. Il procure une plus-value aux titulaires de droits sur les espaces existants, tandis que, dans les pays à propriété foncière publique comme dans ceux à propriété privée, une partie de l'appréciation est récupérée par la collectivité afin de financer durablement les infrastructures et les services publics [25]. Ce dispositif, appelé captation de la plus-value foncière (land value capture), associe étroitement droit, fiscalité et planification spatiale. Il permet aux collectivités ou aux communautés de récupérer une partie de l'augmentation de valeur due aux investissements publics et à d'autres interventions gouvernementales, puis de la réinvestir. Il instaure ainsi un cercle vertueux entre valeur foncière et financement des services publics, renforçant la soutenabilité des finances urbaines [26].

Les instruments de captation varient sensiblement selon les régimes fonciers et fiscaux. Dans les pays à propriété publique ou mixte, l'État finance les infrastructures par la location ou le transfert de terrains publics [27], mécanisme particulièrement important dans les pays en développement où le capital public initial est limité [28]. Dans les pays à propriété privée, les recettes reposent surtout sur l'impôt foncier et la taxation de la plus-value, qui assurent à long terme l'exploitation des services publics et l'entretien des infrastructures [29]. Certains auteurs associent ces deux modèles dominants à des phases différentes de l'urbanisation. Au début, l'État accumule du capital en transférant des droits fonciers au secteur privé et en percevant une recette ponctuelle [30]. À un stade plus avancé, lorsque les infrastructures municipales et les équipements collectifs sont relativement complets, les dépenses se déplacent de la construction vers l'exploitation, et le financement passe d'un apport en capital ponctuel à une fiscalité récurrente [31]. Cette lecture a conduit à examiner des instruments classiques - impôt sur la plus-value immobilière, contribution d'amélioration prélevée en amont (betterment contribution) - ainsi que des dispositifs innovants tels que le financement par accroissement fiscal (tax increment financing) [32].

En Chine, la redevance de cession foncière ne constitue pas une recette en capital définitivement acquise, puisque l'État ne vend pas le terrain mais concède son droit d'usage pour une durée déterminée. Elle correspond donc, en pratique, à la récupération partielle d'une plus-value foncière périodique, c'est-à-dire du

différentiel de rente. Lors de la première cession, la rente effective d'un terrain non aménagé peut être considérée comme nulle ; la rente potentielle représente alors l'intégralité du différentiel, que l'on peut décomposer entre la recette foncière publique et le bénéfice privé de la promotion [33]. Dans les opérations de renouvellement, cette structure est plus complexe. Jiang Kaikai et ses coauteurs [34] distinguent un différentiel de dépréciation, un différentiel de développement et un différentiel réglementaire. Le premier correspond à l'augmentation de production économique induite par la rénovation des bâtiments et de l'environnement bâti. Sa captation publique se manifeste principalement par les taxes sur la plus-value lors des transactions immobilières ; en revanche, l'appréciation d'un bien conservé par son propriétaire et rénové à ses frais n'est généralement pas visée, car son coût est supporté par le secteur privé et l'opération produit souvent des externalités positives pour le voisinage [35].

Le différentiel de développement résulte de l'amélioration du cadre urbain, des services publics et d'autres facteurs externes [36]. Son coût étant assumé par la puissance publique et les propriétaires voisins, sa récupération publique correspond plutôt à une fiscalité récurrente sur la plus-value immobilière, orientation également explorée dans la réforme chinoise de l'impôt foncier [37]. Le différentiel réglementaire est, quant à lui, l'écart entre les valeurs de marché associées aux anciens et aux nouveaux droits d'aménagement. Comme il provient entièrement d'une modification des conditions d'usage du sol décidée par l'autorité publique, il justifie le paiement d'un complément de redevance de cession [38].

Dans le contexte du renouvellement du tissu existant, la diversification des sources de plus-value et leur captation à des moments distincts conduisent donc les finances foncières vers un modèle de recettes multiples. La redevance de cession correspond à la transformation ponctuelle du différentiel de rente résultant du passage des anciens aux nouveaux droits d'aménagement [39]. Il importe néanmoins de rappeler que la captation à court terme du différentiel n'est pas l'unique ressource disponible. Les recettes durables créées par une meilleure adéquation entre espace, fonctions et activités sont plus compatibles avec les besoins d'exploitation urbaine à long terme. Une réduction mesurée du prix foncier peut ainsi élargir le différentiel de rente, encourager la réallocation des facteurs et libérer l'activité économique ; elle devient une nouvelle option pour répartir et réguler, dans le temps, la valeur entre secteurs public et privé.

2 Évolution des politiques nationales de tarification des ressources spatiales

2.1 Mise en place et perfectionnement d'un mécanisme de tarification fondé sur le marché

La révision constitutionnelle de 1988 a consacré le principe juridique de l'usage payant du sol, confirmé la propriété de l'État sur les terrains urbains et autorisé la cession des droits d'usage dans les limites prévues par la loi. La même année, l'article 2 de la Loi de la République populaire de Chine sur l'administration foncière a été complété pour préciser que l'État instaure un système d'usage payant des terrains publics, dont les modalités sont fixées par le Conseil des affaires d'État, et que les droits d'usage des terrains publics ou collectifs peuvent être transférés conformément à la loi. En 1990, le Conseil des affaires d'État a adopté le Règlement provisoire sur la cession et le transfert des droits d'usage des terrains urbains appartenant à l'État (ci-après le « Règlement provisoire »), qui a défini les règles fondamentales relatives à la cession, au transfert, à la location, à l'hypothèque, à l'extinction et à l'attribution administrative. Son article 18 dispose qu'un changement d'usage prévu au contrat requiert l'accord du cédant, l'approbation des services fonciers et de l'urbanisme, la conclusion d'un nouveau contrat, l'ajustement de la redevance et l'enregistrement de la modification. Le texte ne précisait toutefois pas la méthode d'évaluation du droit d'usage ; à ce stade, la tarification reposait donc surtout sur des prix administrés, sans véritable mécanisme de marché.

La Loi de 1994 sur l'administration de l'immobilier urbain a prévu, à son article 33, la détermination et la publication périodiques des prix fonciers de référence, des prix fonciers étalons et des coûts de remplacement des bâtiments. La même année, l'Avis de la Commission nationale de planification et de l'Administration nationale des terres sur la rémunération de l'évaluation foncière a instauré le principe d'un service payant afin de professionnaliser cette activité dans le cadre de l'économie socialiste de marché. En 1995, un avis de l'Administration nationale des terres a demandé aux autorités de tous niveaux d'accélérer l'établissement des

prix fonciers de référence et étalons, tandis que les Mesures de détermination du prix minimum pour la cession négociée des droits d'usage des terrains publics ont marqué l'introduction du marché dans la tarification. Les techniques d'évaluation et les politiques applicables restaient toutefois exploratoires et incomplètes.

En 2002, les Règles de classement et de gradation des terrains urbains et les Règles d'évaluation des terrains urbains ont remplacé leurs versions provisoires et fixé les principes, méthodes, procédures et formes de restitution des évaluations foncières. En 2006, un avis du Bureau général du Conseil des affaires d'État a interdit toute réduction de recettes foncières sous couvert d'« attraction des investissements », de « rénovation de la vieille ville » ou de « restructuration des entreprises publiques », ainsi que les pratiques de prix nul ou négatif, d'échange de terrain contre projet, de restitution après perception ou de subvention déguisée. La Loi de 2007 sur les droits réels a ensuite précisé la nature des droits d'usage des terrains à bâtir, leurs modes d'acquisition, ainsi que les conditions de transfert, de modification et d'extinction, consolidant le cadre juridique du marché foncier. La Loi sur la planification urbaine et rurale adoptée la même année a, par rapport à l'ancienne Loi sur la planification urbaine, affirmé le rôle indispensable des prescriptions des plans détaillés de contrôle dans les cessions foncières (articles 38 et 39). Au cours de cette phase, l'intervention directe de l'administration a progressivement reculé au profit d'une détermination des prix fondée sur la planification et sur l'offre et la demande. Les méthodes modernes d'évaluation se sont affinées, rendant la tarification des ressources spatiales plus scientifique et plus transparente.

2.2 Évolution des politiques de tarification foncière applicables aux espaces existants

La Conférence centrale sur l'urbanisation de 2013 a formulé l'orientation suivante : « contrôler strictement les nouvelles surfaces, mobiliser le stock existant, optimiser la structure et accroître l'efficacité ». En 2015, la Conférence centrale sur le travail urbain a réaffirmé la nécessité d'un développement intensif fondé sur un volume global encadré, des capacités limitées et la réactivation du foncier existant. L'ancien ministère des Terres et des Ressources a parallèlement publié plusieurs avis visant à maîtriser strictement l'étendue des terrains urbains constructibles. Ces politiques témoignent d'une transition préparée de longue date vers le renouvellement urbain, officiellement inscrite dans le quatorzième Plan quinquennal. Les règles de tarification foncière ont commencé à s'adapter en amont de ce changement stratégique.

En 2013, le Bureau général du ministère des Terres et des Ressources a publié les Spécifications techniques provisoires pour l'évaluation du prix de cession des droits d'usage des terrains publics à bâtir. Leur version définitive, adoptée en 2018 (ci-après les « Spécifications techniques »), a encadré les changements de conditions d'usage du sol et amélioré les méthodes de calcul des compléments de redevance lorsque le coefficient d'occupation des sols, l'usage ou plusieurs paramètres sont modifiés, ainsi que les règles de détermination de la date d'évaluation. En 2023, le ministère des Ressources naturelles a publié les Orientations de planification et de politique foncière en faveur du renouvellement urbain. Celles-ci ont notamment précisé le prix plancher des cessions pour les usages mixtes, l'absence de majoration du prix lors de l'augmentation de capacité sur les terrains industriels et l'exonération partielle liée à la remise d'emprises d'intérêt public. Ces dispositions ont fourni une base technique et politique à la tarification et à la régulation des redevances de cession dans le renouvellement urbain.

Néanmoins, ce cadre national, issu de la période d'urbanisation extensive, ne traite que des compléments liés à des modifications générales des droits d'aménagement - fonction, capacité ou autres conditions principales. Il ne propose pas de méthode différenciée pour évaluer les changements fonctionnels portant sur des parties d'immeubles ou d'autres opérations typiques du renouvellement du tissu existant. Plusieurs questions demeurent par ailleurs ambiguës : le coefficient d'occupation des sols initial doit-il correspondre au niveau réellement construit ou au plafond fixé par la planification ? Le complément doit-il être calculé à partir de la valeur actuelle du droit d'usage ou de son prix d'origine ? Ces incertitudes ont conduit les collectivités à des interprétations divergentes. Les politiques nationales restent donc largement principielles, peu opérationnelles, et ne permettent pas de traiter pleinement les changements simultanés de propriété, de

fonction, de capacité, de durée et de caractéristiques spatiales qui affectent, à différentes échelles, les objets complexes mais courants du renouvellement urbain.

3 Pratiques locales de tarification et de régulation des ressources spatiales existantes

Ces dernières années, plusieurs métropoles chinoises ont inscrit dans leurs principaux règlements de renouvellement urbain les catégories assujetties au complément de redevance, les compétences de perception et l'affectation ultérieure des recettes. Des textes d'application ont ensuite précisé les formules, en combinant notamment prix fonciers de référence par zone, évaluations de marché, coefficients de correction du coefficient d'occupation des sols et coefficients liés à la durée résiduelle du droit d'usage (tableau 1). Les pratiques portent principalement sur l'amélioration des techniques de tarification de la redevance applicable aux espaces existants et sur son utilisation comme instrument de régulation des différentes catégories et fonctions du renouvellement urbain.

Tableau 1 Politiques et normes techniques existantes relatives au complément de redevance de cession foncière dans plusieurs villes chinoises

Année	Autorité émettrice	Document de politique	Principales dispositions
2006	Bureau municipal des terres et des ressources de Nankin	Règles d'application relatives au complément de redevance en cas de modification des conditions initiales d'usage du sol	Méthodes générales et particulières pour les variations du coefficient d'occupation des sols ; méthodes différenciées selon les changements d'usage ; méthodes générales et particulières en cas de variation de la superficie foncière ; date de référence et méthodes d'évaluation.
2008	Bureau municipal des terres et des ressources de Hangzhou	Dispositions relatives au renforcement de la gestion du marché foncier et à la régularisation des procédures d'usage payant	Méthodes générales pour les changements d'usage, de capacité et de durée ; cas imposant une nouvelle cession ; calculs applicables aux terrains attribués administrativement ou loués selon leur usage ; absence de complément pour l'augmentation de capacité des terrains industriels ; calcul pour la régularisation des droits d'usage du sous-sol ; contrôle de conformité foncière ; traitement des actifs fonciers lors de la restructuration d'entreprises.
2013	Gouvernement populaire municipal de Xi'an	Avis sur la poursuite de l'utilisation économe et intensive des terres	Absence de complément pour l'augmentation de capacité des terrains industriels ; politique de prix minimum pour les secteurs prioritaires, les industries stratégiques émergentes et les entreprises relocalisées ou restructurées en zone urbaine ; exonération pour certaines activités modernes de services implantées dans des espaces existants déterminés.
2020	Gouvernement populaire municipal de Nankin	Dispositions relatives à la gestion des modifications des conditions de planification après cession des droits d'usage des terrains publics (révision 2020)	Reprise des règles du Règlement provisoire, sans disposition particulière.
2020	Bureau municipal de la planification et des ressources	Règles de calcul du prix foncier de Shenzhen	Méthodes générales pour les changements d'usage, de capacité et de durée ; calculs applicables à la modification des conditions des terrains réservés et attribués administrativement ; calcul pour la cession

Année	Autorité émettrice	Document de politique	Principales dispositions
	naturelles de Shenzhen		autorisée de logements non marchands fournis par accord, hors logements aidés ; régularisation des dépassements de surface à l'achèvement ; augmentation du coefficient d'occupation des terrains industriels ; règles particulières dans certains districts ; paiement échelonné pour les projets industriels prioritaires, le renouvellement urbain et la rénovation des quartiers précaires.
2021	Bureau municipal des ressources naturelles et de la planification de Wuhan	Règles d'application pour une utilisation économe, intensive et efficiente des terres à l'échelle municipale	Méthodes générales pour les changements d'usage, de capacité et de durée ; calcul selon l'usage des terrains attribués ; indemnisation lors de la reprise foncière ; absence de complément pour l'augmentation de capacité industrielle ; compensation de l'écart lors d'échanges de terrains ; régularisation des dépassements constatés à l'achèvement ; calcul pour les projets industriels de transformation des villages urbains ; traitement des projets historiques.
2021	Bureau municipal de la planification et des ressources naturelles de Tianjin	Avis relatif à la normalisation du complément de prix pour la cession des terrains publics à bâtir	Méthodes générales pour les changements d'usage, de capacité et de durée ; détermination de la date d'évaluation ; méthode applicable lorsque le coefficient d'occupation des sols est inférieur à 1.
2022	Bureau municipal de la planification et des ressources naturelles de Chengdu	Avis sur le renforcement de la gestion des projets de construction et la normalisation du complément de recettes de cession foncière	Reprise des règles du Règlement provisoire, sans disposition majeure particulière ; absence de complément pour l'augmentation de capacité des terrains industriels productifs.
2023	Association pékinoise des évaluateurs immobiliers et fonciers et des agents d'enregistrement immobilier	Guide technique provisoire de Pékin pour l'évaluation du prix des droits d'usage des terrains publics à bâtir	Méthodes générales pour les changements d'usage, de capacité et de durée ; priorité à la comparaison de marché pour les projets de renouvellement ; priorité à la méthode résiduelle pour les projets destinés à être conservés et exploités après réalisation ; méthode applicable aux terrains à usages compatibles ; pondération des résultats ; démarche d'évaluation pour les espaces souterrains indépendants ou intégrés à une construction.
2023	Bureau municipal de la planification et des ressources naturelles de Guangzhou	Règles de perception de la redevance de cession des droits d'usage des terrains publics à bâtir de Guangzhou	Méthodes générales pour les changements d'usage, de capacité et de durée ; réduction partielle en cas de conversion en terrains de recherche et de conception à but lucratif ; calcul pour les bureaux administratifs et services de vie annexes aux terrains industriels ; méthodes préférentielles pour les projets à usage propre ; exonération des logements issus de la réforme du logement ; calcul pour les terrains attribués, les espaces souterrains, la mise sur le marché des logements publics, les logements de relogement et différents cas historiques.

Année	Autorité émettrice	Document de politique	Principales dispositions
2023	Bureau municipal de la planification et des ressources naturelles de Chongqing	Règles de détermination du prix parcellaire des droits d'usage des terrains publics à bâtir de Chongqing	Calcul de la conversion des locaux commerciaux, bureaux, garages et autres usages non résidentiels associés à des logements sociaux attribués administrativement (logements abordables, logements de relogement après conversion du statut rural, expropriation ou rénovation, logements issus de la réforme) ; exonération des locaux communautaires ; exonération de certaines fonctions hors coefficient d'occupation ; intégration des petites emprises ; prolongation de la durée de cession ; traitement des terrains historiques ; calcul selon l'usage des terrains attribués.
2023	Bureau municipal des ressources naturelles de Nanning	Avis sur la méthode de calcul du complément de prix pour les logements implantés sur des terrains attribués	Méthodes différenciées pour les logements publics acquis, logements financés collectivement, logements marchands et logements de relogement implantés sur des terrains attribués.

3.1 Optimisation des méthodes de tarification des ressources spatiales existantes

La définition d'une politique foncière suppose d'abord d'améliorer la méthode de tarification des ressources spatiales existantes : sans recette supplémentaire, les réductions, exonérations et affectations ciblées ultérieures restent dépourvues de base. Dès 2009, le premier règlement local chinois consacré au renouvellement urbain, les Mesures de Shenzhen relatives au renouvellement urbain, distinguait, pour les projets de changement de fonction, les surfaces bâties existantes et les surfaces supplémentaires (article 27), puis précisait, pour les projets de démolition-reconstruction dans les villages urbains, anciens villages et zones industrielles, les modalités différenciées de complément selon les coefficients d'occupation et les fonctions ajoutées (articles 36 à 38). Depuis lors, la plupart des villes ayant institutionnalisé la gestion du renouvellement ont introduit des dispositions relatives aux changements d'usage et au complément de redevance. Les politiques locales s'appuient généralement sur les Spécifications techniques pour l'évaluation du prix de cession des droits d'usage des terrains publics à bâtir et sur les Règles d'évaluation des terrains urbains (tableau 2). Seules quelques villes, notamment Shenzhen et Chongqing, ont sensiblement adapté les méthodes générales à leurs conditions locales.

Tableau 2 Méthodes de base pour le calcul du complément de redevance de cession foncière

Objet du calcul	Formule
Le projet modifie uniquement le coefficient d'occupation des sols prévu	Complément = prix foncier de marché évalué par m ² de plancher × surface de plancher supplémentaire
La réduction du coefficient d'occupation prévu entraîne une hausse de la valeur foncière	Complément = valeur foncière totale évaluée aux conditions du nouveau coefficient à la date de la demande - valeur foncière totale évaluée aux conditions de l'ancien coefficient
Le projet modifie uniquement l'usage du sol	Complément = (prix foncier évalué par m ² de plancher pour le nouvel usage - prix foncier évalué par m ² de plancher pour l'ancien usage) × surface de plancher
L'usage et le coefficient d'occupation sont modifiés simultanément	Complément = prix foncier évalué par m ² de plancher pour le nouvel usage × surface supplémentaire + (prix du nouvel usage - prix de l'ancien usage) × surface de plancher initiale totale

Objet du calcul	Formule
Seule la surface de plancher aérienne soumise à tarification est modifiée, sans changement du coefficient d'occupation	Complément = prix foncier de marché évalué par m ² de plancher × surface aérienne ajustée soumise à tarification

Les Règles de calcul du prix foncier de Shenzhen, publiées en 2019, ont unifié le calcul applicable au renouvellement urbain (tableau 3) selon la formule : « complément = prix de marché du terrain × surface de plancher supplémentaire correspondante × coefficient de correction de base × coefficient de correction du projet de renouvellement ». Le prix de marché est déterminé par un organisme à but non lucratif mandaté par l'autorité compétente, conformément aux Règles d'évaluation des terrains urbains, à partir de la méthode de correction du prix foncier étalon et de la méthode résiduelle appliquée à l'ensemble du projet, pondérées respectivement à 70 % et 30 %. Le coefficient de correction de base comprend notamment les standards et coefficients liés au type de bâtiment, la durée du droit d'usage, la nature des droits, l'étage des surfaces commerciales aériennes et le sous-sol. Le coefficient propre au projet est égal à la somme des rapports entre les surfaces de chaque usage ou type de transformation et la surface constructible, multipliés par les facteurs de correction correspondants. Cette méthode respecte les signaux du marché tout en distinguant la valeur spatiale des différentes opérations. Elle ne tarifie pas nécessairement la totalité de la parcelle, mais uniquement le terrain correspondant à la partie de bâtiment concernée. Elle facilite ainsi le renouvellement progressif : l'opérateur n'a plus à regrouper les droits de tous les bâtiments d'une parcelle et peut intervenir sur un espace local après paiement du complément correspondant.

Tableau 3 Méthodes de calcul du complément de redevance de cession foncière à Shenzhen

Objet du calcul	Formule
① Modification de l'usage d'un terrain déjà couvert par un contrat de fourniture ; ② augmentation de la surface des commerces annexes ou des logements locatifs abordables de type dortoir sur des terrains M1, M0, W1 ou W0 ; ③ conversion à l'usage payant d'un terrain attribué qui ne répond plus aux conditions d'attribution prévues par les avis de la municipalité de Shenzhen	Complément = $\Sigma(\text{prix de marché du terrain} \times \text{surface correspondante après modification} \times \text{coefficient de base après modification}) - \Sigma(\text{prix de marché du terrain} \times \text{surface correspondante avant modification} \times \text{coefficient de base avant modification})$
Augmentation d'autres surfaces bâties sur des terrains M1, M0, W1 ou W0	Complément = $[\Sigma(\text{prix de marché} \times \text{surface après modification} \times \text{coefficient de base après modification}) - \Sigma(\text{prix de marché} \times \text{surface avant modification} \times \text{coefficient de base avant modification})] \times 50 \%$
Cession autorisée de logements non marchands fournis par accord, hors logements aidés	Complément = $[\Sigma(\text{prix de marché} \times \text{surface après modification} \times \text{coefficient de base après modification}) - \Sigma(\text{prix de marché} \times \text{surface avant modification} \times \text{coefficient de base avant modification})] \times 20 \%$
Surface bâtie achevée supérieure à celle prévue au contrat de fourniture et conservée après validation de la planification	Complément = $[\Sigma(\text{prix de marché} \times \text{surface après modification} \times \text{coefficient de base après modification}) - \Sigma(\text{prix de marché} \times \text{surface avant modification} \times \text{coefficient de base avant modification})] \times 130 \%$

Chongqing a adopté en 2023 de nouvelles règles de tarification des droits d'usage des terrains à bâtir, étroitement adaptées à ses besoins de développement. Elles détaillent les fonctions exclues du coefficient d'occupation, l'imputation des redevances déjà acquittées pour certaines fonctions spéciales et le calcul applicable à la conversion de terrains autrefois attribués administrativement en terrains concédés par accord.

Dans les cas ordinaires de changement d'usage, d'ajustement de capacité ou de prolongation de durée, le complément est obtenu en multipliant, à la date où l'administration reçoit la demande, le prix foncier de référence du niveau d'usage correspondant, le taux de plus-value foncière du même niveau, le coefficient de correction du sous-sol et la surface de plancher ajoutée pour l'usage concerné. Pour les conversions plus particulières de terrains attribués en terrains concédés, le calcul est différencié par fonction. À Nanning, par exemple, la conversion en cession négociée de logements publics acquis ou de logements financés collectivement situés sur des terrains attribués repose sur le prix foncier de référence au m² de plancher du point de grille, la surface bâtie, les coefficients de correction du coefficient d'occupation, de la durée et de la date, ainsi qu'un coefficient de conversion de 10 %. Pour les logements de relogement après démolition, ce coefficient atteint 70 %. Ces différences tiennent compte du coût initial du foncier et des travaux supportés par les titulaires, ainsi que de leur capacité contributive actuelle, afin de concilier équité et efficience.

3.2 Innovations des politiques de régulation des redevances de cession dans le renouvellement urbain

Le « complément de prix sur le foncier existant » est un mécanisme de partage de la plus-value créée par la modification des conditions d'usage. À mesure que le renouvellement urbain s'approfondit, certaines villes ont transformé les réductions, exonérations et modalités de perception de la redevance en instruments favorisant le renouvellement spontané de fonctions ciblées et la régularisation d'usages fonciers historiques. Ces mesures mobilisent l'initiative du marché tout en contribuant au règlement de situations héritées.

À Shenzhen, l'Avis de 2014 sur les mesures provisoires destinées à renforcer et améliorer la mise en oeuvre du renouvellement urbain a défini, pour les projets de démolition-reconstruction, la répartition des droits portant sur les terrains historiques, en distinguant leur régularisation au profit de l'entité reprenneuse et leur intégration dans la réserve foncière publique. Le Règlement de Shanghai sur le renouvellement urbain (2021) prévoit que, lorsque l'opération implique un complément de redevance, l'évaluation de marché doit tenir compte du coût d'acquisition du terrain et de la contribution aux éléments publics. La réalisation d'infrastructures ou d'équipements de service public peut ainsi justifier une réduction partielle. Guangzhou a adopté une approche comparable et flexible : les Mesures de 2024 pour la transformation des anciens villages, anciennes usines et anciens quartiers imposent de déterminer la redevance en intégrant les coûts de transformation supportés par l'opérateur. Chongqing exonère, pour sa part, l'ajout d'espaces de refuge ou de locaux techniques indispensables sur des terrains résidentiels, commerciaux ou de bureaux, l'augmentation de capacité destinée à améliorer l'efficience des terrains industriels ou logistiques, ainsi que l'extension du périmètre de cession lorsqu'elle ne modifie ni le coefficient d'occupation ni le volume bâti.

Outre les exonérations, certaines villes autorisent un paiement différé. Afin de soutenir la modernisation industrielle et l'intégration ville-industrie, l'Avis de Guangzhou de 2017 sur l'amélioration du renouvellement urbain et l'utilisation économe des terres accorde une période transitoire de cinq ans sans perception de redevance aux anciennes usines publiques se convertissant vers des industries ou activités nouvelles et haut de gamme. Cette mesure réduit les pressions financières et administratives durant la transition ; à son terme, les procédures foncières peuvent être régularisées selon la nouvelle nature de l'activité, sous réserve d'approbation municipale. De même, l'Avis du Gouvernement populaire de Pékin de 2021 sur la mise en oeuvre du renouvellement urbain autorise, pendant cinq ans après l'opération, le maintien de l'usage, du type de droit et de la capacité inscrits dans le contrat initial, sans paiement complémentaire. Les Mesures de Chongqing de 2021 encouragent enfin la reconversion des terrains et bâtiments existants vers les secteurs soutenus par l'État - création culturelle, santé et services aux personnes âgées, innovation scientifique et technologique - puis la régularisation des droits fonciers et immobiliers lorsque la transformation respecte la planification.

Quelques villes ne se limitent pas à préciser la perception : elles encadrent aussi l'utilisation des recettes. Les Règles d'application provisoires de Shanghai relatives à la planification et au foncier du renouvellement urbain prévoient qu'après prélèvement des fonds spéciaux requis, le solde des compléments perçus au titre du « prix sur foncier existant » est géré par chaque district et affecté au renouvellement urbain, aux infrastructures et à d'autres investissements connexes. Ce dispositif garantit l'alimentation rapide de fonds

dédiés, allège la pression sur les budgets locaux et permet aux projets rentables de soutenir les opérations d'intérêt public.

4 Synthèse et perspectives des méthodes de tarification et des politiques de régulation

L'identification exacte de la juste valeur marchande et du différentiel de rente potentiel des espaces existants, puis leur régulation active, permettent d'éviter les gains exceptionnels (windfalls) et les pertes brutales (wipeouts). Elles empêchent le capital de se concentrer sur les seuls objets offrant des surprofits, tandis que les projets peu rentables restent délaissés, ce qui créerait un nouveau déséquilibre du marché des espaces existants. Cette capacité constitue à la fois la condition technique et l'instrument politique d'un partage des plus-values spatiales entre puissance publique et marché.

4.1 Amélioration des méthodes de tarification des ressources spatiales existantes

Sur le plan technique, l'amélioration de l'évaluation foncière dans le renouvellement urbain suit deux directions principales : premièrement, passer de la parcelle bidimensionnelle à une subdivision fine des espaces partiels ; deuxièmement, adapter les paramètres des méthodes existantes aux particularités du renouvellement. Dans la plupart des villes, la réévaluation des ressources spatiales existantes reste fondée sur une logique simple qui ne retient que les variations de valeur dues à la capacité, à l'usage et à la durée. Pourtant, les Règles nationales d'évaluation des terrains urbains prévoient déjà que, lorsque des droits indépendants sont établis sur les volumes aériens, la surface et le sous-sol d'une même parcelle, chacun doit être évalué selon ses limites, la titularité des droits, sa capacité de revenu et ses restrictions. Très peu de villes ont transposé cette orientation à des calculs portant sur des espaces partiels dans le renouvellement urbain. Les plus-values créées par le déplacement des fonctions dans la ville bidimensionnelle et par leur recomposition dans l'espace tridimensionnel restent insuffisamment reflétées, ce qui dissocie le prix de marché des ressources spatiales de leur valeur réelle.

Les paramètres des méthodes classiques - correction du prix foncier de référence, méthode résiduelle, comparaison de marché, capitalisation des revenus et approche par les coûts - doivent eux aussi être révisés. L'approche par les coûts retient traditionnellement l'indemnisation foncière et de relogement, les intérêts et les frais d'aménagement, mais ignore souvent, dans le renouvellement, le coût direct du regroupement de droits immobiliers dispersés et son financement. De même, les taux des études et de la conception, des travaux préparatoires, des infrastructures à l'intérieur du périmètre, de la rentabilité de la promotion, de la marge commerciale et de la gestion dans la méthode résiduelle, ainsi que les taux de capitalisation de l'immobilier, des bâtiments et du sol dans la méthode par les revenus, proviennent pour l'essentiel de l'expérience historique des opérations sur terrains nouveaux. Ils peuvent donc produire des biais positifs ou négatifs dans l'évaluation de projets de renouvellement différenciés. Les méthodes nationales et locales n'ont pas encore comblé cette lacune ; il est urgent d'adapter le système d'évaluation aux caractéristiques des ressources existantes et aux processus propres à leur réaménagement.

4.2 Politiques de régulation adaptées aux différents objectifs de renouvellement

Sur le plan de l'action publique, l'innovation dans la régulation de la redevance suit également deux voies : ajuster le prix lui-même au moyen de coefficients de correction ; ou agir, une fois le prix déterminé, sur le calendrier de perception, les subventions et les restitutions. Les mesures fiscales et financières traditionnellement mobilisées par les collectivités pour encourager le renouvellement comprennent les avantages fiscaux liés à l'attraction des investissements, les aides au loyer, les subventions directes, les prêts bonifiés et l'exonération de frais administratifs. Les corrections appliquées aux prix fonciers peuvent être classées selon leur objet. Les coefficients relatifs aux caractéristiques planimétriques portent sur les propriétés physiques du terrain et de son environnement immédiat, comme la profondeur de façade ou la situation en angle. Les corrections liées aux conditions extérieures reflètent la localisation et le cadre environnant : proximité d'un fleuve ou de la mer, couverture végétale, voisinage d'un parc, concentration des flux commerciaux, accessibilité aux transports collectifs. Les coefficients de développement concernent notamment

le coefficient d'occupation des sols et le niveau d'aménagement. L'expérience des villes pionnières montre que la réduction ou l'exonération du prix d'acquisition de nouveaux droits d'aménagement oriente efficacement la réutilisation des espaces existants et constitue un outil flexible pour soutenir les nouvelles industries, les nouvelles activités et la correction des déficits de services essentiels.

Certaines collectivités remplacent la perception immédiate par une perception différée ou échelonnée, ce qui réduit le coût initial et le coût financier à long terme des opérations ciblées. Dans le modèle traditionnel, le promoteur finance l'acquisition des droits fonciers sur le marché et ne rembourse le capital et les intérêts qu'après la réalisation, grâce à la vente ou à l'exploitation du projet. Lorsque le risque d'évasion est maîtrisable, modifier le calendrier ne réduit pas la créance comptable de la collectivité, mais favorise le passage d'une logique d'achat du foncier par financement à une logique d'acquisition fondée sur l'exploitation durable. Enfin, la restitution d'une partie de la redevance dans les opérations intégrées d'aménagement primaire et secondaire constitue un autre instrument important. La puissance publique peut la reverser au promoteur pour compenser les coûts d'aménagement primaire ou la réalisation déléguée d'équipements publics, d'infrastructures et de logements abordables, réduisant ainsi la dépense budgétaire tout en favorisant l'offre des fonctions recherchées.

5 Réflexion : vers une articulation entre politiques fiscales et financières et planification spatiale

Un modèle financier durable du renouvellement urbain exige non seulement l'innovation des techniques et politiques foncières, mais aussi l'intégration des politiques fiscales et financières avec la planification spatiale. La forte dépendance passée des collectivités aux recettes de cession les a incitées à mettre rapidement des terrains sur le marché sans prudence suffisante, ce qui a produit une utilisation inefficace du sol urbain et une expansion du foncier constructible au détriment des espaces agricoles et écologiques. Dans la phase de renouvellement, la planification redistribue les droits d'aménagement et crée des plus-values par la recomposition des fonctions, des capacités, des droits de propriété et des localisations. Pour le secteur privé, ces gains prennent la forme de rentes et de prix immobiliers supplémentaires ; pour les pouvoirs publics, ils représentent un potentiel renouvelé de finances foncières. Une meilleure adéquation des droits d'aménagement ne conduit pas nécessairement à une financiarisation excessive de l'immobilier ; elle peut au contraire contribuer à résoudre les dysfonctionnements urbains hérités de la croissance rapide. Les Orientations de 2023 en faveur du renouvellement urbain insistent d'ailleurs sur la coordination entre planification territoriale et politique foncière. La conception institutionnelle nationale devrait donc explorer un nouveau modèle de finances foncières fondé sur une répartition et une régulation raisonnables du différentiel de rente, tout en alignant les outils de planification spatiale sur cet objectif.

De la planification urbaine et de l'utilisation des sols à l'actuelle planification territoriale, les documents de planification accordent depuis longtemps une attention insuffisante à la soutenabilité budgétaire. La combinaison spatiale optimale des usages, des capacités et des formes bâties ne signifie pas que le différentiel de rente soit maximal ; inversement, sa maximisation peut s'accompagner d'externalités excessives et dépasser les capacités naturelles et artificielles du territoire urbain. L'offre combinée de droits d'aménagement pour différentes fonctions doit donc rester dans une plage raisonnable de faisabilité financière. Les plans de renouvellement devraient en priorité améliorer l'adéquation entre fonctions, caractéristiques spatiales et contexte économique, social et environnemental, et accroître le différentiel de rente par l'optimisation des facteurs plutôt que par une augmentation directe du coefficient d'occupation ou de la part des fonctions à forte rente.

Les collectivités doivent élaborer, sur la base des scénarios spatiaux, une programmation fiscale et financière de long terme, prévoir raisonnablement les recettes foncières du renouvellement et ajuster les plans en fonction des plus-values attendues. Il convient d'équilibrer la contribution des fonctions produisant une recette foncière ponctuelle et celles générant une fiscalité durable ; à court terme, les recettes de la seconde cession des ressources spatiales existantes doivent couvrir les dépenses de construction des équipements publics ; à long terme, les recettes fiscales issues des espaces renouvelés doivent être mises en regard des

coûts d'exploitation et d'entretien de ces équipements. Sans dépasser les capacités de support du tissu existant, une conception spatiale fine peut ainsi maximiser la plus-value foncière et en assurer une répartition équitable entre secteurs public et privé, fondant un modèle durable de finances urbaines fondées sur le foncier.

Références

- [1] Bureau national des statistiques. Annuaire statistique de la Chine 2023 [M]. Beijing : China Statistics Press, 2024.
- [2] WANG D., REN C. R., ZHOU T. Comprendre l'impact des finances foncières sur l'évolution de la structure industrielle en Chine : enseignements d'une analyse économétrique spatiale [J]. *Land Use Policy*, 2021, 103 : 105323.
- [3] WANG W., YE F. L'économie politique des finances foncières en Chine [J]. *Public Budgeting & Finance*, 2016, 36 : 91-110.
- [4] DING C. Réforme de la politique foncière en Chine : évaluation et perspectives [J]. *Land Use Policy*, 2003, 20(2) : 109-120.
- [5] LIU Shouying, XIONG Xuefeng, ZHANG Yonghui, et al. Institutions foncières et modèle de développement chinois [J]. *Économie industrielle de Chine*, 2022(1) : 34-53.
- [6] LU J., BIN L., HE L. Influence des finances foncières et de l'offre de services publics sur la périurbanisation : données des comtés chinois [J]. *Habitat International*, 2019, 92 : 102039.
- [7] ZHAO Min, ZHAO Yanjing, LIU Zhi, et al. Débat académique sur « le renouvellement urbain et la soutenabilité des finances publiques urbaines » [J]. *Revue de l'urbanisme*, 2024(3) : 1-9.
- [8] ZHAO Yanjing. Urbanisation 2.0 et transformation de la planification : interprétation par un modèle en deux phases [J]. *Urbanisme*, 2017, 41(3) : 84-93.
- [9] ZHAO Min, WANG Li. Première analyse de la relation entre droits d'aménagement foncier et contrôle de la planification en Chine [J]. *Urbanisme*, 2023, 47(11) : 67-76.
- [10] ZHU He, LIN Ying, YAN Bo. Les droits d'aménagement spatial dans le contexte du renouvellement urbain [J]. *Études sur le développement urbain*, 2022, 29(3) : 1-7.
- [11] ZHAO Min, WANG Li. Analyse théorique et réforme institutionnelle de la reconversion des terrains industriels urbains existants : le cas de Shanghai [J]. *Revue de l'urbanisme*, 2018(5) : 29-36.
- [12] CHEN Xu, ZHAO Min. Mécanismes de la croissance économique et de l'urbanisation et stratégies de transition dans la « nouvelle normalité » : analyse théorique et implications empiriques [J]. *Urbanisme*, 2016, 40(1) : 9-18.
- [13] DING Shouyi. Institutions du renouvellement urbain au prisme de la théorie du « différentiel de rente » : le cas de Guangzhou [J]. *Urbanisme*, 2019, 43(12) : 69-77.
- [14] SMITH N. Vers une théorie de la gentrification : un retour vers le centre conduit par le capital, non par les habitants [J]. *Journal of the American Planning Association*, 1979, 45(4) : 538-548.
- [15] TANG Yan, YIN Xiaoyong, LIU Silu. Offre institutionnelle et reconstruction des moteurs du renouvellement urbain en Chine [J]. *Études de planification urbaine et régionale*, 2022, 14(1) : 1-19.
- [16] NORTH D. C. Performance économique dans le temps [J]. *The American Economic Review*, 1994, 84(3) : 359-368.
- [17] SONG Weixuan, LIU Chunhui, WANG Yi, et al. Embourgeoisement des espaces résidentiels urbains fondé sur la théorie du « différentiel de rente » : le cas de la ville intérieure de Nankin [J]. *Acta Geographica Sinica*, 2017, 72(12) : 2115-2130.
- [18] MEYFROIDT P., CHOWDHURY R. R., DE BREMOND A., et al. Théories de moyenne portée du changement des systèmes fonciers [J]. *Global Environmental Change*, 2018, 53 : 52-67.
- [19] LAI Y., TANG B., CHEN X., et al. Déterminants spatiaux du réaménagement foncier dans les processus de renouvellement urbain à Shenzhen, Chine [J]. *Land Use Policy*, 2021, 103 : 105330.
- [20] FUJITA M. Théorie économique urbaine : usage du sol et taille de la ville [M]. Cambridge University Press, 1989.

- [21] FRACTAL B., GREER-WOOTTEN B., KLUSACEK P., et al. Exploration des configurations spatiales de la régénération des friches urbaines : le cas de Brno, République tchèque [J]. *Cities*, 2015, 44 : 9-18.
- [22] CAO K., DENG Y., SONG C. Explorer les moteurs du renouvellement urbain par une modélisation comparative de plusieurs types à Shenzhen, Chine [J]. *Cities*, 2023, 137 : 104294.
- [23] LIU Guozhen. Innovation du système d'attribution des pouvoirs fonciers locaux en Chine : perspective des droits d'aménagement foncier [J]. *Recherche académique*, 2011(9) : 46-50.
- [24] TIAN Li, XIA Jing. Droits d'aménagement foncier et planification territoriale : logique de gouvernance, instruments de politique et applications pratiques [J]. *Revue de l'urbanisme*, 2021(6) : 12-19.
- [25] ZHAO Yanjing, SHEN Jie. Captation de valeur et transfert de richesse : la logique financière fondamentale du renouvellement urbain [J]. *Revue de l'urbanisme*, 2023(5) : 20-28.
- [26] LIU Wei, LIU Shenmin. Instruments de financement par récupération de la plus-value foncière dans la construction urbaine [J]. *Urbanisme international*, 2023, 38(1) : 35-43.
- [27] ARTIOLI F. La vente du foncier public comme instrument de financement : choix politiques implicites et effets distributifs des solutions fondées sur le sol [J]. *Land Use Policy*, 2021, 104 : 105199.
- [28] MUGISHA J., KOMBE W. J., BABERE N. J., et al. Réveiller la « Belle au bois dormant » : remembrement foncier et autofinancement de l'urbanisation dans les pays en développement [J]. *Social Sciences & Humanities Open*, 2023, 8(1) : 100539.
- [29] STRICKLAND T. Financiarisation du développement urbain : financement par accroissement fiscal à Newcastle upon Tyne [J]. *Local Economy*, 2013, 28(4) : 384-398.
- [30] WU F. Financiarisation du foncier et financement du développement urbain en Chine [J]. *Land Use Policy*, 2022, 112 : 104412.
- [31] BATTISTI F., CAMPO O., FORTE F. Approche méthodologique de l'évaluation fiscale des terrains potentiellement constructibles : étude de cas italienne [J]. *Land*, 2020, 9(1) : 8.
- [32] GREENBAUM R. T., LANDERS J. La controverse sur le TIF : revue de la littérature sur l'efficacité du financement par accroissement fiscal [J]. *National Tax Journal*, 2014, 67(3) : 655-674.
- [33] YANG Yashu. Comment calculer le complément de redevance de cession foncière en cas de modification des conditions de planification ? [J]. *Foncier chinois*, 2023(7) : 61.
- [34] JIANG Kaikai, GAO Yichen, SONG Weixuan. Explication tripartite du différentiel de rente dans le renouvellement urbain chinois et enseignements [J]. *Études sur le développement urbain*, 2021, 28(9) : 101-108.
- [35] REBELO E. M. Réexamen de la captation de la plus-value foncière : une méthode pour les plans territoriaux [J]. *Land Use Policy*, 2017, 69 : 392-407.
- [36] LI Yun, WEN Haoying, LUO Jia, et al. Évolution et mise en oeuvre des politiques de protection de l'intérêt public du point de vue de l'offre de biens publics : le cas du renouvellement urbain à Shenzhen [J]. *Revue de l'urbanisme*, 2024(2) : 71-79.
- [37] YANG Ziqi. Réforme de l'impôt foncier en Chine : avancées, difficultés et voies de résolution [J]. *Marché chinois*, 2023(33) : 5-8.
- [38] ZHANG Xiaoling, MOU Qiong, WANG Qingbin. Étude des politiques foncières dans le renouvellement urbain [J]. *Foncier chinois*, 2022(9) : 4-9.
- [39] ZHAO Yanjing, SHEN Jie. La dernière occasion de transformer la croissance : le piège financier du renouvellement urbain [J]. *Urbanisme*, 2023, 47(10) : 11-22.

Manuscrit révisé : août 2024

Traduction assistée par l'IA